PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NORDHEIA 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Nordheia 1 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 419, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1947 **Referansenummer:** BJ6640

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 1967 med tilbygd del fra 1977. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Betydelig oppgradering utført i perioden 2018 frem til 2024.

Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av type betongstein som topptekking. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Ifølge eier er betongstein opplyst å være skiftet en gang etter byggetid, men alder er ikke kjent. Ved skiftet av kledning på yttervegger opplyste eier at snekker tok stikkontroll av undertak og registrerte kun normal slitasje uten behov for strakstiltak.

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Murte vegger i underetasje. Deler av vegger har synlig murpuss og enkelte deler er kledd inne med trepanel.
I 2024 ble fasader oppgradert med tilleggsisolasjon, vindtetting og ny klending.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av sponplater og trepanel. Lufting via spalte i gesimser Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring Jevnlig godt oppsyn av loft - og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.
Vinduer er skiftet i 2024, foruten ene vindu på bad i utleiedel som er av noe eldre dato. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Diverse terrasser av trekonstruksjon rundt boligen.
Hagemur uten sikring/rekkverk

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Under deler av boligen er det en type grovrom/krypkjeller med synlig fjell og murte vegger som skiller av mot selve boligen.
Foruten at det vil kunne forekomme noe fuktvandring langs terreng fremstod rommet med normal stand og ingen synlige eller målbare tegn til skader ble registrert.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom er renovert i 2019. Dokumentasjon finnes i form av fakturaer. Utført av fagfolk.
Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger.
Fliser på gulvet.
Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon slik badekar og innredning var plassert ved befaringen.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
TG er dermed satt med grunnlag i alder og at arbeider er utført av firma i 2019.
Baderom inneholder innredning med vask og badekar. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Kun åpnevindu.
Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko. Våtrommet er av nyere dato 2019 og det er normalt ikke fuktpåkjenning på overflater ved brukssituasjon.

Bad
Baderom er renovert i 2019. Dokumentasjon finnes i form av fakturaer. Utført av fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).
TG settes ut fra alder og arbeider utført av firma. Skjulte/overbygde membranløsninger i rommet.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Plater i taket. Malt strie på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet.
Ingen synlig membran registrert i sluk.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalte i dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vaskerom
Ved befaringen var vaskerom fult av lagrede ting og installasjoner. Overflater, sluk og lignende var ikke tilgjengelig for kontroll. Rommet blir dermed vurdert som TGIU
Ikke tilgang eller klargjort for kontroll
Ikke tilgang eller klargjort for kontroll
Ikke tilgang eller klargjort for kontroll
Ikke tilgang eller klargjort for kontroll
Kun åpnevindu
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men

Beskrivelse av eiendommen

en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN Gå til side

Laminerte fronter og benkeplate. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Skiftet ved tidligere eier, ukjent alder. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det meste av innvendig røropplegg er skiftet i nyere tid (gjelder hoveddelen). Eldre vannrør i utleiedel og i deler av hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt registrert ved befaringen.
Det meste av innvendig røropplegg er skiftet i nyere tid (gjelder hoveddelen). Eldre avløpsrør i utleiedel og ned i bakken på hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt registrert ved befaringen.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Beredere plassert på vaskerom i hybeldel og kottrom under trappen i hoveddel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

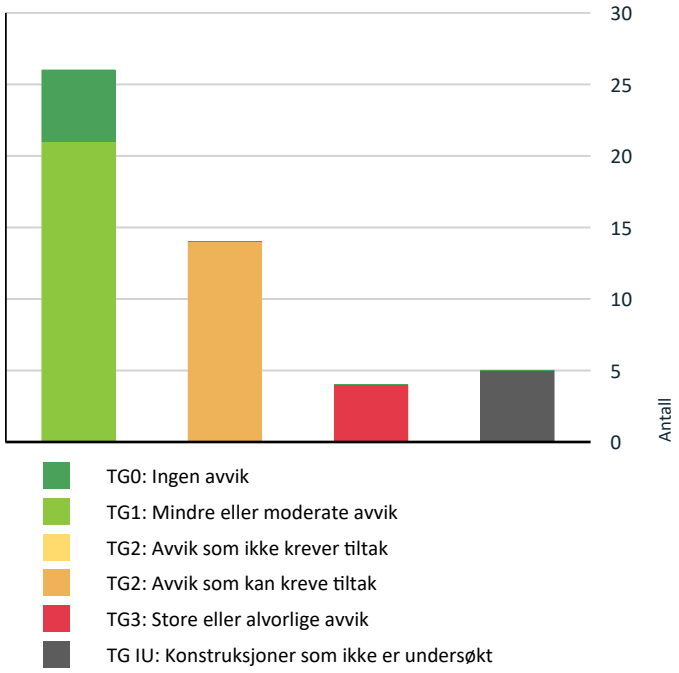
Det mangler likevel inntegnet dør for innvendig adkomst mellom hoveddel og hybeldel.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

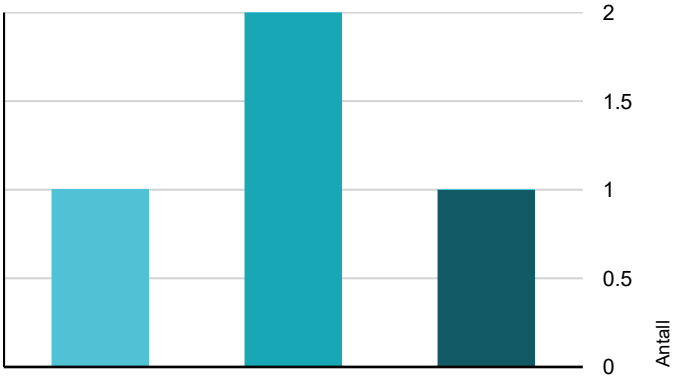
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

	Modernisering/oppgradering	Det har pågått diverse oppgraderinger og modernisering fra 2018 frem til 2023.
1977	Tilbygg	Tilbygg over to etasjer. Årstall hentet fra godkjenning i byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av type betongstein som topptekking. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Ifølge eier er betongstein opplyst å være skiftet en gang etter byggetid, men alder er ikke kjent. Ved skiftet av kledning på yttervegger opplyste eier at snekker tok stikkontroll av undertak og registrerte kun normal slitasje uten behov for strakstiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd. Basert på utseende og type tekking

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.





TG 1 Nedløp og beslag

Det er skiftet en del beslag i nyere tid. Luftelyre er av eldre dato og gis TG2. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



TG 1 Veggkonstruksjon

Murte vegger i underetasje. Deler av vegger har synlig murpuss og enkelte deler er kledd inne med trepanel.
I 2024 ble fasader oppgradert med tilleggsisolasjon, vindtetting og ny klending.

Tilstandsrapport



Synlig vindtetting, museband og utlekting i bunn av kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av sponplater og trepanel. Lufting via spalte i gesimser Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Stedvis begrenset lufting ut mot gesims. Isolasjon bør kuttes for bedre lufting på aktuelle steder.



Fuktmerker i undertak ved pipe var tørre og så ut til å være «gamle»

TG 1 Vinduer

Vinduer er skiftet i 2024, foruten ene vindu på bad i utleiedel som er av noe eldre dato. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasser av trekonstruksjon rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje. Terrassebord ved utleiedel har en del slitasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes. Noe utskiftinger vil være aktuelt i nær tid. Stålplater under terrasse ved utleiedel har en del rust og er utette.



Slitte terrassebord ved utleiedel

TG 3 Andre utvendige forhold

Hagemur uten sikring/rekkverk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikring/rekkverk på hagemur

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sikring/rekkverk må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Under deler av boligen er det en type grovrom/krypkjeller med synlig fjell og murte vegger som skiller av mot selve boligen.
Foruten at det vil kunne forekomme noe fuktvandring langs terreng fremstod rommet med normal stand og ingen synlige eller målbare tegn til skader ble registrert.





Tilstandsrapport



Ingen unrmale utslag registert ved fuktmåling på valgte steder.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er renovert i 2019. Dokumentasjon finnes i form av fakturaer. Utført av fagfolk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Plassering av vindu og fordelerskap anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

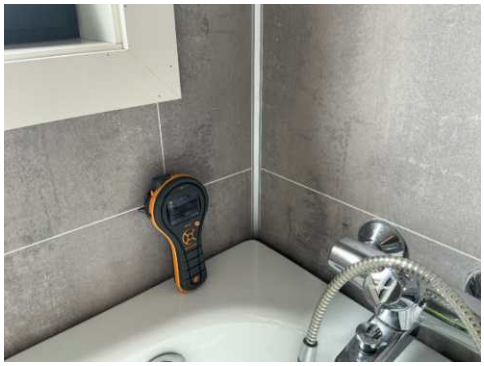
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon slik badekar og innredning var plassert ved befaringen.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
TG er dermed satt med grunnlag i alder og at arbeider er utført av firma i 2019.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder innredning med vask og badekar. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Kun åpnevindu.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekksvifte bør monteres. Eier har lagt opp for vifte med elektrisk tilkobling,men den er ikke montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko. Våtrommet er av nyere dato 2019 og det er normalt ikke fuktpåkjenning på overflater ved brukssituasjon.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom er renovert i 2019. Dokumentasjon finnes i form av fakturaer. Utført av fagfolk.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

TG settes ut fra alder og arbeider utført av firma. Skjulte/overbygde membranløsninger i rommet.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

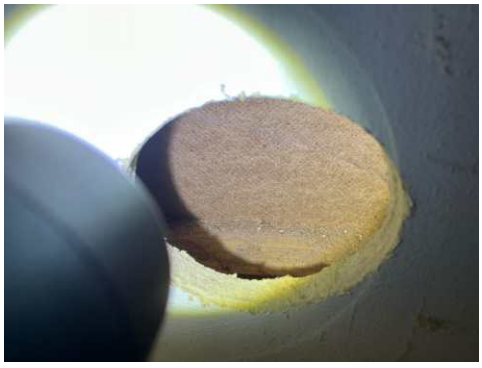
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater i taket. Malt strie på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruk av kabinett må opprettholdes ved dagens løsning/utforming på badet. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Mye muggdannelse på overflater under innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avvik på fallforhold ut fra anbefalt og/eller preaksepert løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ingen synlig membran registrert i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming/avvik siden det benyttes kabinett, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.
Oppgradering er anbefalt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalte i dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Ved befaringen var vaskerom fult av lagrede ting og installasjoner. Overflater, sluk og lignende var ikke tilgjengelig for kontroll. Rommet blir dermed vurdert som TGIU



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Overflater vegger og himling**

Ikke tilgang eller klargjort for kontroll



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Overflater Gulv**

Ikke tilgang eller klargjort for kontroll

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Sluk, membran og tettesjikt**

Ikke tilgang eller klargjort for kontroll

Tilstandsrapport



Sluk under vaskemaskin og tørketrommel

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Ikke tilgang eller klargjort for kontroll

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Kun åpnevindu

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte fronter og benkeplate. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.







Benkeplate er stedvis fuktsvulmet

Tilstandsrapport



Knast i platetopp

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Skiftet ved tidligere eier, ukjent alder. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det meste av innvendig røropplegg er skiftet i nyere tid (gjelder hoveddelen). Eldre vannrør i utleiedel og i deler av hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

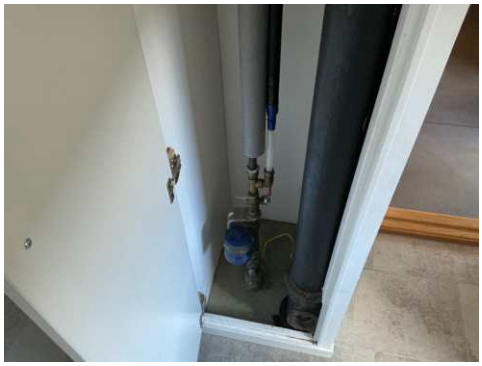
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap



Stoppekran. Funksjon ok

TG 2 Avløpsrør

Det meste av innvendig røropplegg er skiftet i nyere tid (gjelder hoveddelen). Eldre avløpsrør i utleiedel og ned i bakken på hoveddel. Ingen synlig tegn til svikt registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Tilstandsrapport



Overgang mellom nyere plastrør og eldre soilrør som ledes ned i bakken

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beredere plassert på vaskerom i hybeldel og kottrom under trappen i hoveddel.

Vurdering av avvik:

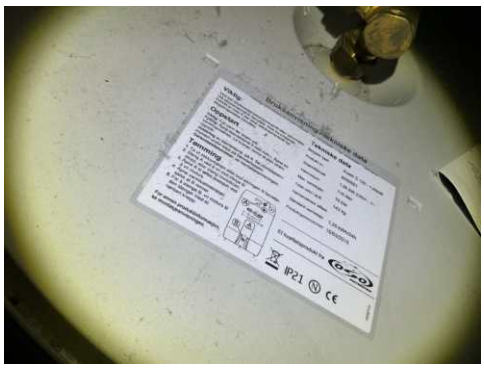
• Det er påvist andre avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring i form av sensor med stenge ventil på vanntilførsel. Kobling på topp av bereder har en korrosjon/rust.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Bereder i hybel fra 201



Bereder i hoveddel fra 2006

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende alder på el-anlegg. Det er utført diverse oppgraderinger i forbindelse med oppgradering siden 2018. Sikringsskap/kurser ble skiftet litt før før kjøp i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I min eiertid og så vidt jeg har kjennskap til fra tidligere
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja på de arbeider som er utført i min tid siden 2018. Ukjent på arbeider som er utført før denne tid.
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?
   Ja Har vært tilsyn i 2017 hvor det den gang ikke ble registrert avvik. Bekreftet på e-post fra Glitre nett
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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



Sikringsskap utleiedel



Sikringsskap hoveddel

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført i 1986 og senere tilbygd i 1999.
Støpt gulv og fundamenter. Smøregrav i gulv. Murte vegger på tilbakefylt del og eller yttervegger og tak av trekonstruksjon. Eier opplyste at vegger er isolert i 1 etg.
Det er synlige drens/grunnmursplast over terreng på tilbakefylt del. Garasje fremstår i hovedsak med normal stand ut fra alder. Det er kun registrert dårlige enkeltbord, eksempelvis mellom garasjeporter ned mot terreng og en belistning rundt vindu på bakside. Det gjøres likevel oppmerksom på alder generelt som tilsier at vedlikehold og noe utskiftinger vil være naturlig å påregne fremover.

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

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygd bodrom

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

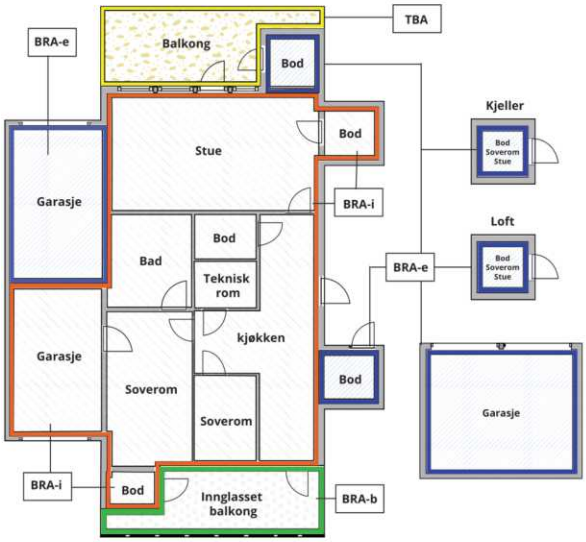
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	120			120	36
Underetasje	58			58	14
SUM	**178**				**50**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken 2, Gang, Soverom 2, Bad/vaskerom, Soverom 3, Bod, Bad		
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Soverom, Bod, Hall m/trapp, Soverom 2, Kott		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Hybeldel utgjør ca 65 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det mangler likevel inntegnet dør for innvendig adkomst mellom hoveddel og hybeldel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		53		53	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	5
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Joakim Nordbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	419	47		0	814.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordheia 1

Hjemmelshaver
Nordbø Joakim

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/BJ6640

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

Andre bilder



Stikkontroll undertak. Normal slitasje. Takflate på tilbygd del har svak helning.



Takflate garasje



Synlig grunnmursplast på tilbakefylt del



Takrenner har slitasje og noe ujevnt fall



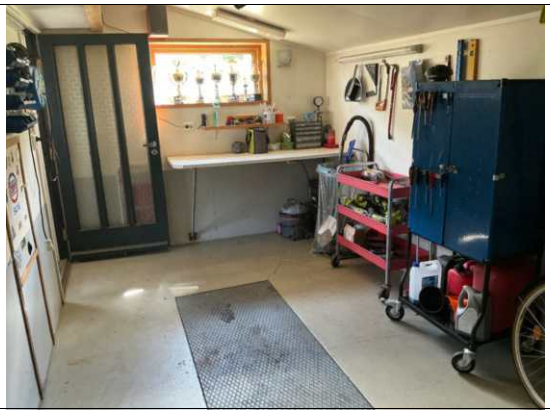
Mykt treverk på belistning rundt vindu



Myke bord ned mot terreng. Bør ha mer klaring til bakken



Garasje



Tilbygd del



Ingen synlige lekkasjer ved befaringen



Liten del av loft med innredet rom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250284

Selger 1 navn
Joakim Nordbø

Gateadresse
Nordheia 1

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanen

Polise/avtalenr.: 2278730

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250284

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad, vaskerom, kjøkken, rør i rør og avløp.
Arbeid utført av	Aamodt vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad og vaskerom, Murerfirma Anders Tønnesland

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør i rør uten tilførsel til skap. Avløpsrør byttet til pvc i huset frem til bunnledning.
Arbeid utført av	Aamodt vvs

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjevhet i gulv stue/gang

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har sett skjeggkre i huset.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabel bad, vaskerom. Div spotter og kontakter.
Arbeid utført av	Mydland elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250284

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanntilførselen til kjøleskap har jeg selv lagt opp.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etterisolert, byttet kledning ,vinduer, dører.

Arbeid utført av: Byggmester Skraastad AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250284

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250284

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Nordbø	017a890429463c182b55e325f3562af9d565fec3	27.05.2025 08:50:55 UTC	Signer authenticated by One time code

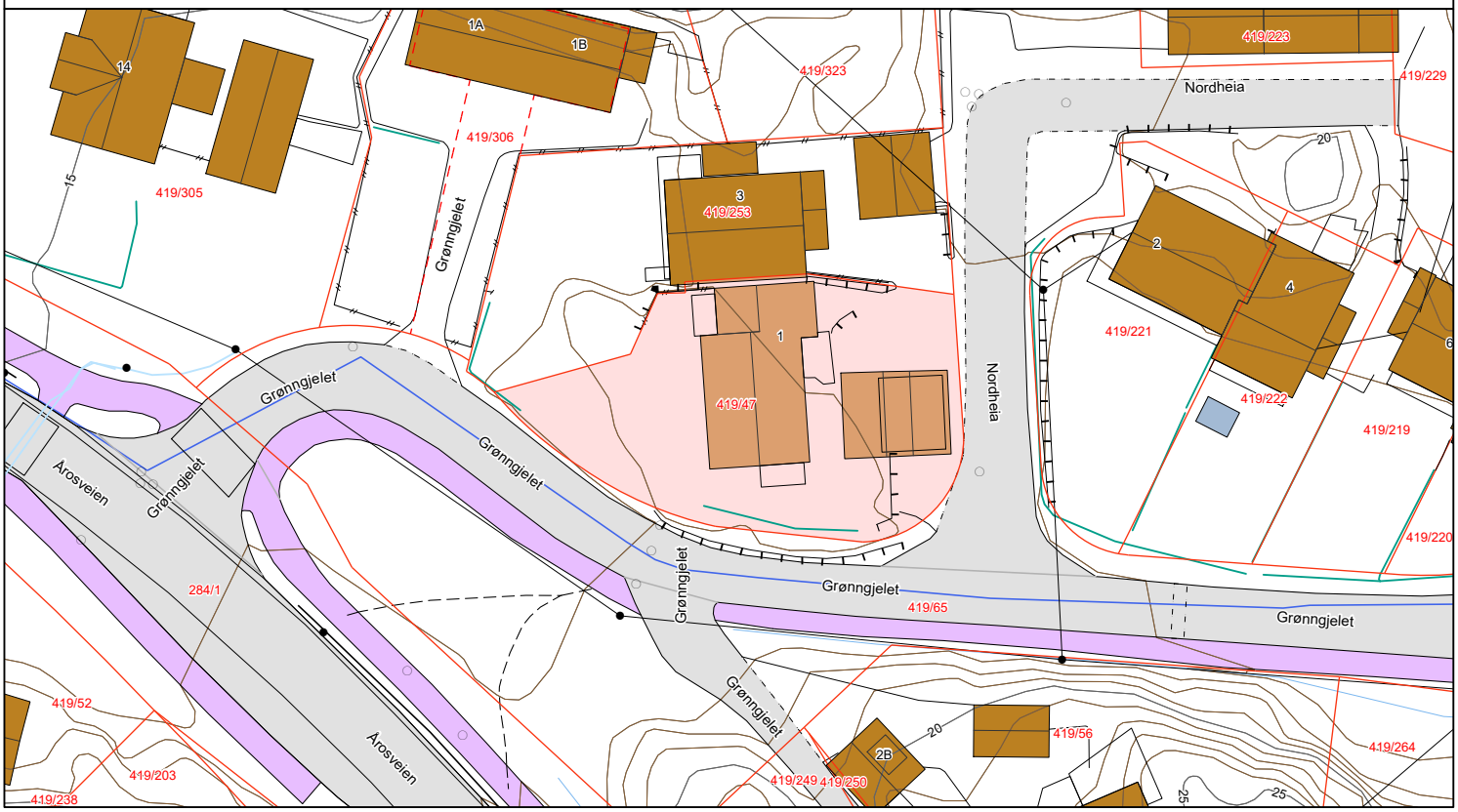
Document reference: 131250284

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

Oversiktskart

Adresse: **Nordheia 1, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/419/47/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 815 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.05.2025



Matrikkelkart

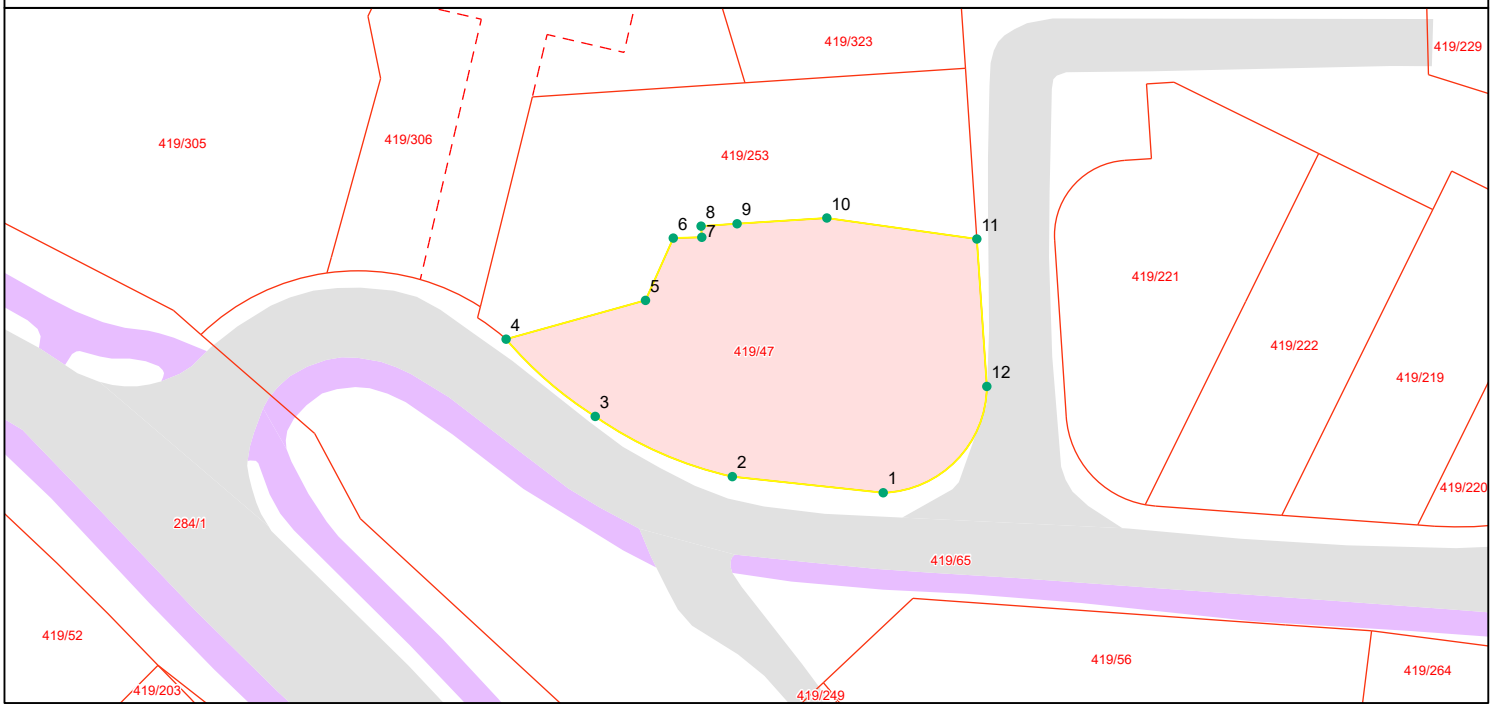
Adresse: **Nordheia 1, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/419/47/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 815 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.05.2025

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: 815 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6460710.8	76781.72	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	14.16	0
2	6460712.31	76767.64	Jord	Rør	Terrengmålt	10	14.07	36.059
3	6460717.94	76754.84	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	10	11.06	36.058
4	6460725.17	76746.52	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	13.51	0
5	6460728.79	76759.54	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.38	0
6	6460734.62	76762.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	2.66	0
7	6460734.69	76764.79	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.04	0
8	6460735.73	76764.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	3.37	0
9	6460735.96	76768.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	8.4	0
10	6460736.5	76776.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	14.14	0
11	6460734.53	76790.46	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	13.82	0
12	6460720.75	76791.39	Jord	Rør	Terrengmålt	10	15.32	10.018

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Nordheia 1

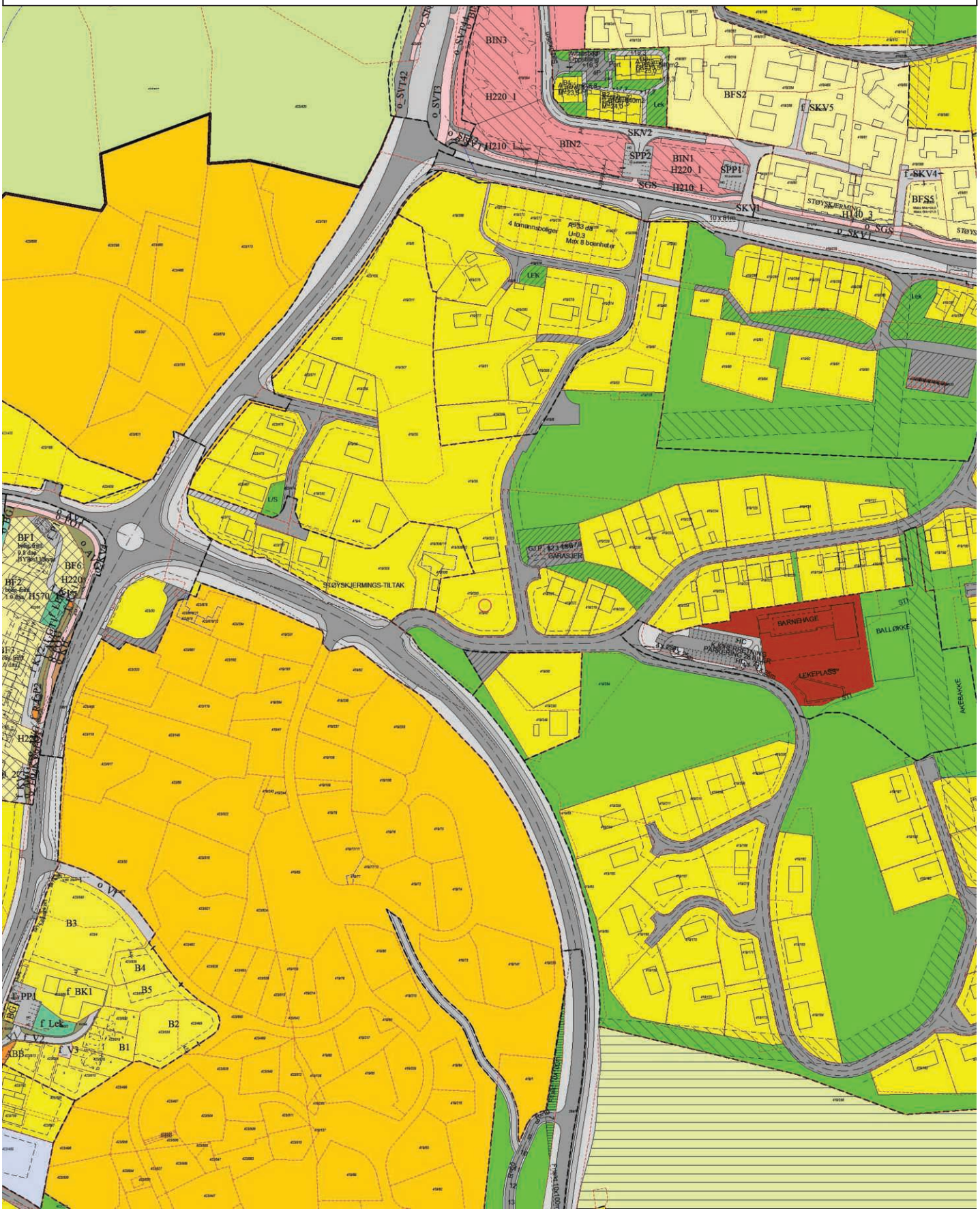
Dato: 22.05.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



19730306
Hølledale (11)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HØLLEDALE, SØGNE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen m.h.t. husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2.

Bygningene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1- og 2-etasjes hus være 23° og høyden til raft skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes hus. I skrånende terreng kan underetasje godkjennes med maksimal rafthøyde 6,5 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

§ 3.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minst 4 hus.

§ 4.

Det kan på 1-etasjes hus ikke tillates anlagt boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 5.

Der terrenget gir anledning til det kan byggenes underetasje innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i Byggeforskriftene.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomten. Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen tomt.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargesetting, og at bygninger i samme bygningsgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse.

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
UTBYGGINGSAVDELINGEN.
00756 - 8. MRS. 73
ARK.
BEH.

19730306
Hølledale (11)

§ 9.

Gjerder i samme byggeflukt eller husgruppering skal ha ens utførelse og høyde. Normalt skal gjerdehøyde ikke være større enn 120 cm, men unntatt herfra er tett gruppebebyggelse som atriumshus og rekkehus. Flettverksgjerder bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 10.

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser

§ 11.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelse innenfor rammen av bygningslov og vedtektene for Søgne kommune-

---

Stadfestet den 6. mars 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSPLAN

for

HØLLEDALE

i

SØGNE KOMMUNE

FYLKESPLANLEGGER FOR AGDER
UTBYGGINGSAVDELINGEN
028[illegible] | 20. OKT. 72
ARK.
BEH.

MILJØVERNDEP.
2268 | 22.12.72
PL.

N

målestokk : 1:1000 ekv. dist. 1 m.

reguleringsgrense : ▬ ▬ ▬

TEGNFORKLARING, regulerigsformål etter bygningslovens §§ 25 og 26 :

Byggeområder for :

BOLIGER :

MERKANTILE BYGG :

OFFENTLIGE BYGG :

GARASJE, BILSERVICE :

INDUSTRI :

ANNEN BEBYGGELSE, ARTEN NÆRMERE ANGITT PÅ PLANEN :

TOMTEGRENSE :

BYGGEGRENSE :

MÖNERETNING :

REGULERT NY BEBYGGELSE M/ANGIVELSE AV ETASJETALL : 1

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN :

BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL : A

BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL : B

BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD : u

Betegnelsene bruttoareal og utnyttingsgsgrad ref. til byggeforskriftenes kap. 25.

Trafikkområder :

OFFENTLIG BILVEI, SENTERLINJER OG GJERDELINJER, EV. M/BEGRENSNINGSLINJE KJÖREFELT/GANGFELT, HÖYDEANGIVELSE PÅ SENTERLINJEN : 2.4 2.3 2.2 2.1

OFFENTLIG GANG – OG ELLER SYKKELVEI, GJERDELINJER :

EKSISTERENDE VEI : Inngår / Inngår ikke

PARKERINGSPLASS :

ANDRE TRAFIKKOMRÅDER, ARTEN NÆRMERE ANGITT PÅ PLANEN :

FRISIKTLINJE :

Andre områder :

LANDBRUKSOMRÅDER :

FRIOMRÅDER :

LEKEPLASS / SMÅBARN – : L / S

FAREOMRÅDE, ARTEN NÆRMERE ANGITT PÅ PLANEN :

SPESIALOMRÅDE, ARTEN NÆRMERE ANGITT PÅ PLANEN :

FELLESAREAL FOR TILSTÖTENDE EIENDOMMER, FELLES AVKJÖRSEL, GÅRDSPLASS, PRIVATPARKERING M.V. :

HÖYSPENT KRAFTLEDNING M/ANGIVELSE AV – GATE, TRANSFORMATOR :

Kristiansand S. den 10-11-1964, rev. : 15-4-65, 30/4-66, 28/1-71, 10/12-71, 3/7-72.

BRANTZEG OG HAUGENS ARKITEKTKONTOR
Kjell Brantzeg Leif Haugen Arild Lauvland arkitekter m.n.a.l.

Planen vedtatt av kommunestyret den 19

Vedtaket stadfestet av departementet den 19

Reguleringsendringer :



REGULERINGSPLAN

for

HØLLEDALE

i

SØGNE KOMMUNE

målestokk : 1:1000 ekv. dist. 1 m.

reguleringsgrense : ---

"TEGNFORKLARING" reguleringsformål etter bygningslovens § 1 jfr.og 25 :

Byggeområder for

Trafikkområder :

Andre områder :

A B U

L S

Kristiansand S. den 12/11- 1974, rev. 19/4-75, 30/6-75, 28/9-75, 19/12-75, 8/7-76.

BRANTZEG OG HAUGENS ARKITEKTKONTOR

Planen vedtatt av kommunestyret den 19

Vedtaket stadfestet av departementet den 19

Reguleringsendringer :

Nordheia 1

Nabolaget Grønngjelet/Sørheia - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	21 min 1.9 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	3 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Årosveien/Grønngjelet Linje 40, 40E, N40	2 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	32 min

BARNEHAGER

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.2 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0... 20 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	8 min
Coop Mega Søgne	19 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

Brennåsen senter	10 min
Vitusapotek Søgne	19 min
Søgne Vinmonopol	21 min

SPORT

Giskedalen balløkke	9 min
Nygårdsheia Myggis	10 min
Family Sports Club Søgne	20 min
Fresh Fitness Søgne	21 min

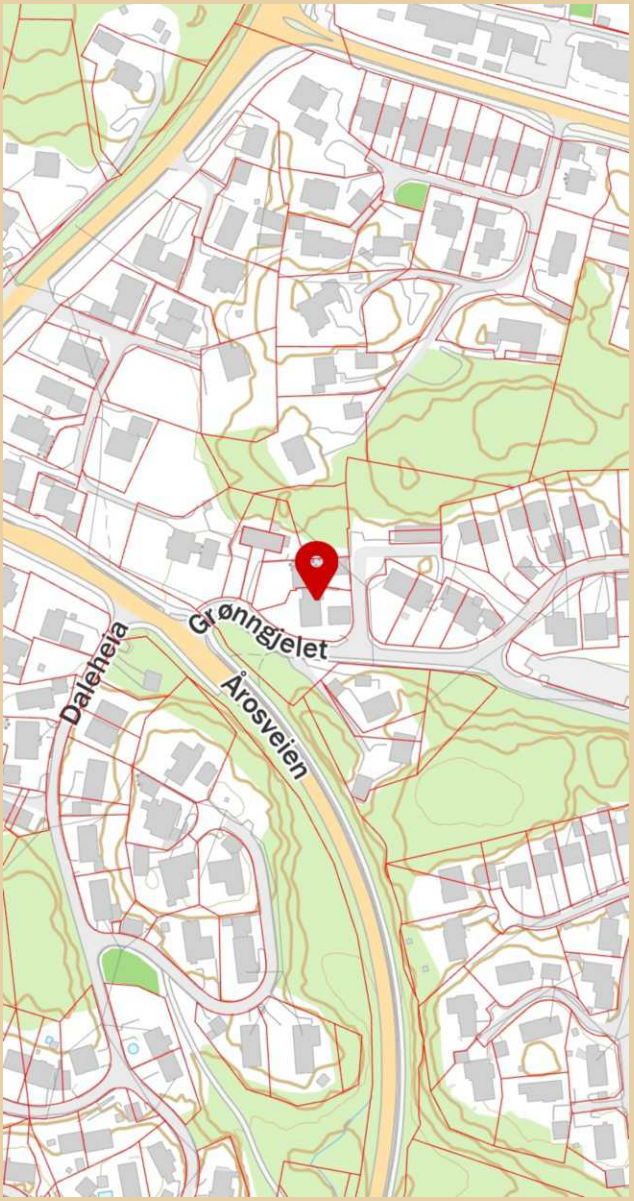
Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

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