PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ØYGARDSHEIA 10

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250344

Selger 1 navn
Ida Gamman Andersen

Gateadresse
Øygardsheia 10

Poststed	Postnr
SØGNE	4643

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tor Gamman

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131250344

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje fra vannmåler i kontor. Vannskaden er utbedret av forsikringsselskapet 2024/25 og er nå ferdig. I forbindelse med bytte av parkett på hovedsoverom så vi også at det kan være en vannlekkasje fra dusj i badet ved siden av.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørleggerarbeid i forbindelse med ovenfornevnte vannskade ble utført av Aamodt VVS. Vi kjenner også til at Try Rør har utført arbeid i boligen, blant annet noe kobling av vann i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Ellers vet vi lite om omfang.

Arbeid utført av: Aamodt VVS/ Try Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ref ovenfornevnte vannskade.

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

Beskrivelse: Var en mindre vannlekkasje i tak over messanin for noen år siden. Dette ble reparert av ufaglært, og vi har ikke sett noe vann der siden. Vi vet også at "kuppelen" i taket på det store verkstedet har hatt en vannlekkasje for mange år siden, men dette er utbedret, og vi kjenner ikke til at det har vært noe lekkasje der. Det var også en lekkasje fra det smale høye skrå vinduet i verkstedet, men det er byttet nå i år. Vi vet også om at det har vært noe utettheter i spissen i stue, men så vidt vi vet så er dette utbedret for flere år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært forekomst av mus og maur, men vi kjenner ikke til at dette har vært obersert etter at skadedyr spesialist utførte tiltak. Dette er noen år siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi kjenner kun til mindre forekomster, og vi er usikre på om det er skjeggkre eller sølvkre som ble sett. Vi har ikke observert noe av dette siste tiden.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi vet at Mydland har vært i boligen, men usikker på hva arbeidet var. Ellers kjenner vi ikke til andre firmaer som har vært inne.

Arbeid utført av: Mydland Elektriske

Document reference: 131250344

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi byttet parkett på et soverom, samt byttet kjøkkeninnredning og baderomsinnredning for noen år siden.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ref tidligere nevnt vannlekkasje over messanin. I tillegg har vi selv byttet 3 taksten på garasjetak da disse var knekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 131250344

Tilleggskommentar

Jeg selger her boligen til min far, og mitt kjennskap til eiendommen er derfor begrenset siden jeg selv ikke har bodd der på mange år.

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: 131250344

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Gamman Andersen	fe8f3e1d54eb5af028204e0a5352c012d7e810d9	23.07.2025 18:10:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250344

- 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

Tilstandsrapport

Øygardsheia 10 , 4643 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 416, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1968 **Referansenummer:** CP9530

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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 - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Sveisepapp på liten del hvor det er lyskuppel med trapes rundt. Undertak på synlig del med kaldtloft har undertak av sutakplater.
Taktekking antas å være fra byggetider.
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
På deler av boligen som har tilgang til kaldtloft er det synlig synlige sutakplater som undertak med luftespalter ned mot gesimser.
Normal løsning ut fra byggetid.
Det er enkelte steder lite/manglende luftespalte ned mot gesims/raft. Her kan det til fordel etableres større spalte ved å presse ned en lekt/sløyfe og vri den opp på høykant.
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 i hovedsak fra byggetider. Det er skiftet ut noen enkelt vinduer i senere/nyere tid.
Varierende alder og slitasje på ytterdører. Ene ytterdøren i tilbygd del var låst og ikke funksjonstestet.
Gråsteinsmur i front av boligen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Det er tre vedovner i boligen. En tilkoblet elementpipe og de to andre tilkoblet stålpipe. Det er fliser og plate på gulv av ubrennbart materiale foran vedovner. Ingen nyere tilsyn fra feier foreligger i byggesaksmappe.
Enkelte steder innvendig er det fuktskjolder på nedre del av veggplater. Det ble foretatt stikkontroll i form av fuktmåling på enkelte av disse områdene. Ingen utslag ble registrert ved stikkontroll.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid.
Panel i taket. Malt strie på vegger. Belegg på gulvet.
Utslagsvask og kran på vegg.
Ventil i taket med naturlig avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/wc-rom
Baderom fra byggetid med diverse mindre oppgradering utført over tid. Basert på utseende på badet.
Panel i taket. Malt strie på vegger og fliser i selve dusjsone. Fliser på gulvet.
Toalett, innredning med vask og vegghengt vask. Dusjhjørne med garnityr og blandebatteri.
Hulltaking foretatt bak dusjsone fra soverom

Bad 2
Baderom antas i hovedsak å være fra byggetid.
Panel i taket. Fliser på vegger og deler med malt overflate. Fliser på gulvet.
Søylevask med kran, badekar og toalett. Varierende alder. Badekar med boblekarfunksjon er ikke testet.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.
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.

Bad 3
Baderom antas å være fra byggetid. Tilbygd del fra 1997.
Plater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Det er registrert noe synlig smøremembran i sluk.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjnisje. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning av nyere dato. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Ingen avtrekksvifte eller platetopp/komfyr. Innredning er kun ment som et grovkjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom var ikke i bruk som kjølerom ved befaringen. Funksjon på kjøleaggregat er ikke kjent eller kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røroplegg fra byggetider. Hovedsakelig kobberrør.
Stoppekran på vaskerom og i bodrom. Funksjon ok.
Avløpsrør fra byggetider. Plastrør.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Varmepumpe var avslått ved befaringen. Ikke mulig å skru av/på ved fjernkontroll. Nærmere kontroll må utføres av fagkyndig. Kan vise seg å være behov for vedlikehold eller utskifting.
Beredere i boligen fra 1997 og 2009. Ingen synlig tegn til svikt eller lekkasje.
Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed besvart som ukjent.
Slukkeapparat er av eldre dato og bør skiftes. Flere røykvarslere anbefales å montere grunnet størrelse på boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være 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

Beskrivelse av eiendommen

dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasse, heller, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Noe vannansamlinger vil kunne forekomme på enkelte flater.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

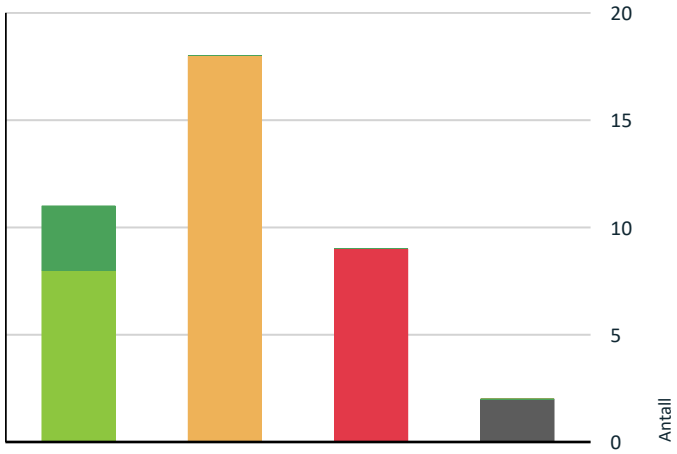
Inndeling og enkelte skillevegger stemmer ikke med plantegning i byggesaksmappe

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

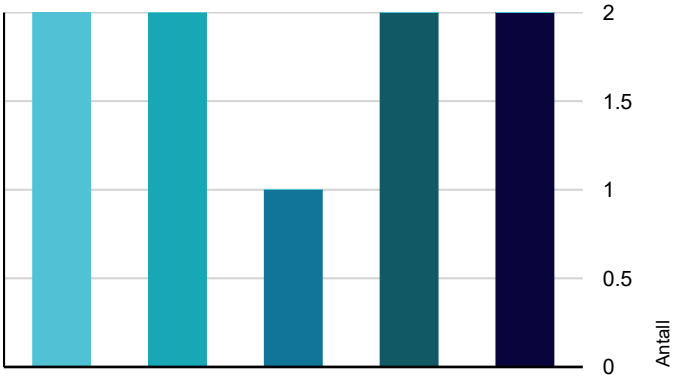
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges via fullmakt. Nøkkel ble utlånt for tilgang og befaring. Begrenset kjennskap til boligen av selger og informasjon gitt til meg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc-rom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc-rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon med lukket løsning	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1997	Tilbygg	Tilbygd del mot nord og sør ved vestre fløy.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Sveisepapp på liten del hvor det er lyskuppel med trapes rundt. Undertak på synlig del med kaldtloft har undertak av sutakplater.
Taktekking antas å være fra byggetider.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd. Det er mye begroing/mose på takflater mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres. Tiltak kan ikke utelukkes i nær tid. Begroing/mose bør fjernes og anses som normalt vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på alder. Normal levetid på betongstein med underliggende sutakplater vurderes å være 40-60 år. Normal levetid på sveisepapp vurderes å være 20-40 år.



Mye mose/begroing på ene side mot øst



Sveisepapp på øvre del ved lyskuppel



Takflater



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

TG 2 Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tegn til drypp og noe utette overganger på takrenner registrert.

Det gjøres oppmerksom på alder og at det bør påregnes hyppig vedlikehold/oppsyn. Noe utskiftinger må kunne påregnes i nær tid. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm. Spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstrem vær som tidvis oppstår er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.
TG settes også grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord/områder som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og slitasje generelt.
Det gjøres oppmerksom på forhold vedrørende svak lufting og stedvis manglende musetetting.
Det må påregnes tiltak og kostnader på dette punktet.



Betydelig slitasje i dette området



Kledning nærme terreng og taknedløp som ikke er ledet bort fra vegg. Økt slitasje



Eksempel på dårlige/myke kledningsbord



Lokal utskifting i dette området

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

På deler av boligen som har tilgang til kaldtloft er det synlig synlige sutakplater som undertak med luftespalter ned mot gesimser. Normal løsning ut fra byggetid.
Det er enkelte steder lite/manglende luftespalte ned mot gesims/raft. Her kan det til fordel etableres større spalte ved å presse ned en lekt/sløyfe og vri den opp på høykant.
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.

Tilstandsrapport



Eksempel på lite/manglende luftespalte ned mot gesims/raft.



Tørt ved gjennomføring



Ser ut som en eldre skade. Lokalt reparert ved papp over skadet sutakplate

TG 2 Takkonstruksjon med lukket løsning

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er deler av takkonstruksjoner som har lukkede løsninger. Lukkede konstruksjoner er ikke nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent løsning og konstruksjon. Det er ikke registrert luftespalter i gesimser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere kontroll anbefales med tanke på eventuell løsning eller manglende lufting. Innhente dokumentasjon på bygningsdel hvis mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak fra byggetider. Det er skiftet ut noen enkelt vinduer i senere/nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.
Vinduer har varierende slitasje ut fra hvor mye ytre påkjenninger de er utsatt for.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.
Det vil være naturlig med utskiftinger fremover. Vinduer skiftes etter behov.

TG 3 Takvinduer

Takvinduer og lyskuppler med varierende alder. Kun kontrollert fra innside. Takvinduer høyt oppe i tak er ikke testet grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takvindu i opprinneleg del med punktert isolerglass og utett beslag.
Takvinduer i tilbygg fra byggetid har høy alder.
Lyskuppler med ukjent løsning på beslag i overgang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takvindu med utett beslag og punktert isolerglass må skiftes.
Takvinduer og eldre lyskuppler er utsatte områder for lekkasje og bør sjekkes jevnlig. Alder tilsier at det her også kan være behov for snarlig vedlikehold og/eller utskiftinger.
Kostnadsestimat er kun basert på skifte av et vindu. Øvrige kostnader kan forekomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert isolerglass

Tilstandsrapport



Utett beslag under takvindu i opprinnelig del



Takviduer som antas å være



Utseende tilsier at disse to vinduene er av noe nyere dato

TG 2 Dører

Varierende alder og slitasje på ytterdører. Ene ytterdøren i tilbygd del var låst og ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og varierende slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering ettersom alder øker.
Hengsle/beslag i bunn av sidedør i stue må smøres. Dobbelfløyet dør med liten sidedør i tilbygd del har heng i karm. Mangler svillbeslag på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger vil være naturlig å påregne i nær tid.

TG 3 Andre utvendige forhold

Gråsteinsmur i front av boligen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring mot fall på topp av muren

Muren har synlige sprekker og heller utover (loddavvik). Det stilles tvil om styrke/stivhet til muren som har funksjon å holde på fyllmasser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk/sikring må etableres for å sikre mot fallfare.

Det anbefales nærmere kontroll av fagkyndig for å vurdere eventuelle behov for tiltak med tanke på sprekker og sig i muren.
Estimat er satt med tanke på etablering av rekkverk/sikring og kun kontroll av muren for videre vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Muren har synlig helning utover/loddavvik



Skrå sprekk i muren



Ingen rekkverk eller sikring mot fall

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generell høy alder på overflater samt en del slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å påregne oppgraderinger/utskiftinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

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 2 Pipe og ildsted

Det er tre vedovner i boligen. En tilkoblet elementpipe og de to andre tilkoblet stålpipe. Det er fliser og plate på gulv av ubrennbart materiale foran vedovner. Ingen nyere tilsyn fra feier foreligger i byggesaksmappe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG er i hovedsak satt grunnet alder og manglende tilsyn fra feie/brannvesen av nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder og mulig behov for vedliehold og/eller utskiftinger.
Det anbefales å utføre tilsyn feie/brannvesen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkelte steder innvendig er det fuktskjolder på nedre del av veggplater. Det ble foretatt stikkontroll i form av fuktmåling på enkelte av disse områdene. Ingen utslag ble registrert ved stikkontroll.

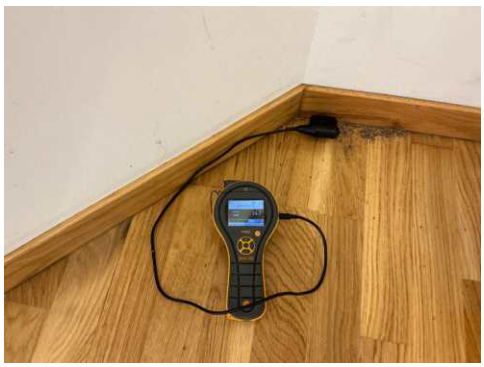
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I stuedel er treverk under vinduer fukt/råteskadet og antas å skyldes tidligere lekkasje.
I tilbygd del var det maur lang gulvlist ved område ved fuktskjold. Her er det angrep av maur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsakdet materiale må flere steder skiftes. Dette vil også anses å være en del av naturlig og påregnelig oppgradering av diverse overflater.
Det må sjekkes nærmere angående angrep av maur med tanke på omfang og tiltak for utbedring.





Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggetid.
Panel i taket. Malt strie på vegger. Belegg på gulvet.
Utslagsvask og kran på vegg.
Ventil i taket med naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell alder, slitasje og utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Slitasje på overflater

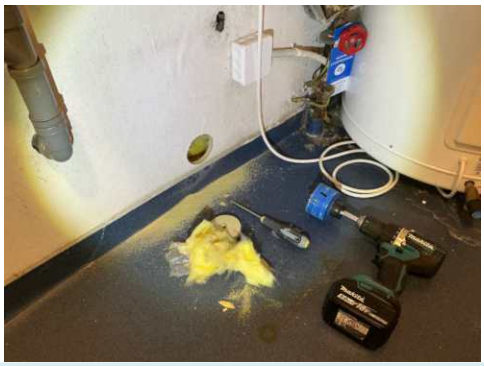


Ingen unormale utslag registrert

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD/WC-ROM

TG 3 Generell

Baderom fra byggetid med diverse mindre oppgradering utført over tid.
Basert på utseende på badet.
Panel i taket. Malt strie på vegger og fliser i selve dusjsone. Fliser på gulvet.
Toalett, innredning med vask og vegghengt vask. Dusjhjørne med garnityr og blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med tanke på alder og løsninger på badet gis det TG3. Følgende hovedtrekk kan nevnes:
- Høy alder og slitasje
- Ukjente og sannsynlig ufullstendige membranløsninger
- Deler av våtsoner uten fuktbestandige materialer
- Påvist fuktskade ved hulltaking

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport







Ingen unormale utslag registret



Nedsenk mellom bad og wc del

1 ETASJE > BAD/WC-ROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt bak dusjsone fra soverom

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat er gitt i punktet generelt om badet. Dette punket gjelder skifte av plater på soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Baderom antas i hovedsak å være fra byggetid.
Panel i taket. Fliser på vegger og deler med malt overflate. Fliser på gulvet.
Søylevask med kran, badekar og toalett. Varierende alder. Badekar med boblekarfunksjon er ikke testet.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom gis TG3, følgende hovedtrekk kan navenes:
- Høy alder. Normal levetid anses som oppnådd.
- Ukjent og ingen synlig membran registret i sluk. Antas å være ufullstendige løsninger.

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

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport







Ingen unormale utslag registrert

1 ETASJE > BAD 2

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.

1 ETASJE > BAD 3

Generell

Baderom antas å være fra byggetid. Tilbygd del fra 1997.



1 ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.



Ufagmessig/enkel utførelse på takplater.

1 ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Terskel som avgrenser mellom dusjnisje og øvrige deler av badet forhindrer at sluk er tilgjengelig for hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

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.

1 ETASJE > BAD 3

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er registrert noe synlig smøremembran i sluk.

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

Det er ikke benyttet slukmatte i sluk. Øvrige løsninger er skjult/overbygd og ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk. Estimat settes på bakgrunn av at badet renoveres eller oppgraderes delvis

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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.

1 ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



Tilstandsrapport





Feilborret for montering av håndtak på ene skuffefront

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.



Avtrekksslange over skap er ikke bokset inn

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Innredning av nyere dato. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG IU Avtrekk

Ingen avtrekksvifte eller platetopp/komfyr. Innredning er kun ment som et grovkjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom var ikke i bruk som kjølerom ved befaringen. Funksjon på kjølelaggregat er ikke kjent eller kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dersom kjølerom skal benyttes som kjølerom fremover må det utføres nærmere kontroll på selve kjøleaggregat og oppbygging av rommet. kjølerom skal bygges som «rom i rommet» med lufting mellom konstruksjon for å unngå kondensproblematikk. Det var ikke synlig tegn til luftespalter å se visuelt. Inngrep er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere kontroll og eventuelle tiltak kan kreves dersom rommet skal benyttes som kjølerom fremover.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røroplegg fra byggetider. Hovedsakelig kobberrør.
Stoppekran på vaskerom og i bodrom. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetider. Plastrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.

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.

Varmepumpe var avslått ved befaringen. Ikke mulig å skru av/på ved fjernkontroll. Nærmere kontroll må utføres av fagkyndig. Kan vise seg å være behov for vedlikehold eller utskifting.



Varmepumpe avslått ved befaringen

TG 2 Varmtvannstank

Beredere i boligen fra 1997 og 2009. Ingen synlig tegn til svikt eller lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.
Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt. Dette gjelder liten bereder på bodrom.



Datostemplet 2009



Datostemplet 1997

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål er dermed besvart som ukjent.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Alder på el-anlegget tilsier at det kan påregnes oppgraderinger. Nærmere kontroll av fagkyndig anbefales.
   Det er registret en løs kontakt og enkelte ledninger som ikke er tilstrekkelig festet.
   Kostnadsestimat er kun basert på gjennomgang og kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000









Løs

TG 3 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.

Slukkeapparat er av eldre dato og bør skiftes. Flere røykvarslere anbefales å montere grunnet størrelse på boligen.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være 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 fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasse, heller, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Noe vannansamlinger vil kunne forekomme på enkelte flater.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Uisolert og enkel konstruksjon med kledning montert direkte på reisverk.
Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

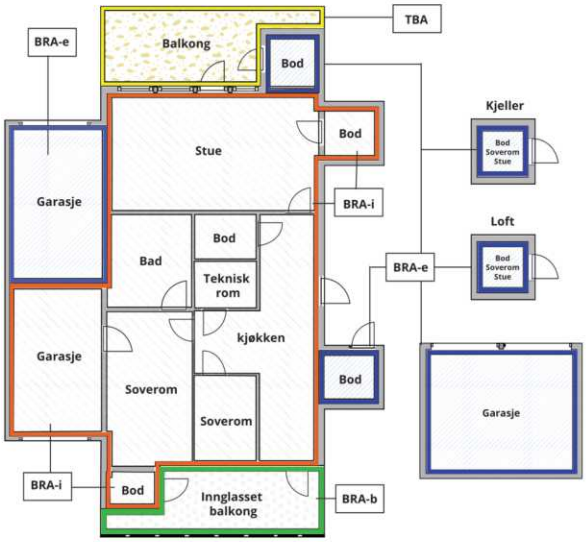
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	257			257	5
Hems/messanin	32			32	
SUM	**289**				**5**
SUM BRA	**289**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, Kjølerom, Bod, Bod/kontor, Vaskerom, Vindfang, Soverom, Bad/wc-rom, Soverom 2, Bad 2, Stue/kjøkken 2, Gang, Stue/kontor, Bod 3, Vindfang 2, Bad 3, Stue 2		
Hems/messanin	Stue/hems, Messanin		

Kommentar

Kun terrasse ved inngangsparti er medtatt i TBA. Øvrige uteområder består av belegningsstein, heller og lignende.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mye vinkler og oppdeling i etasjeplan gjør fysisk oppmåling utfordrende. Det tas dermed forbehold større avvik enn dagens krav på 2%.
Matematisk beregninger og/eller laserscanner bør benyttes dersom det er ønskelig med mer eksakt oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inndeling og enkelte skillevegger stemmer ikke med plantegning i byggesaksmappe

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: Se egenerklæring

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)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Åpen garasjedel	

Kommentar

Parkeringsareal er også medtatt selv om det ikke er montert port og front av garasje fremstår som åpen løsning/vegg

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	276	13
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	416	126		0	1673.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øygardsheia 10

Hjemmelshaver

Gamman Tor

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.08.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.08.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

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/CP9530

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



Garasje bygg med bod i bakkant og åpen løsning på garasjedel



Fuktskade i hjørne av utstikk ut mot vei. Må utbedres





Fuktskade i hjørne av utstikk ut mot vei. Må utbedres



Mye begroing/mose på takflate mot vei. Må fjernes



Det er ikke montert takrenner eller pannebeslag på garasjebygg



Enkel konstruksjon med kledning montert direkte på reisverk



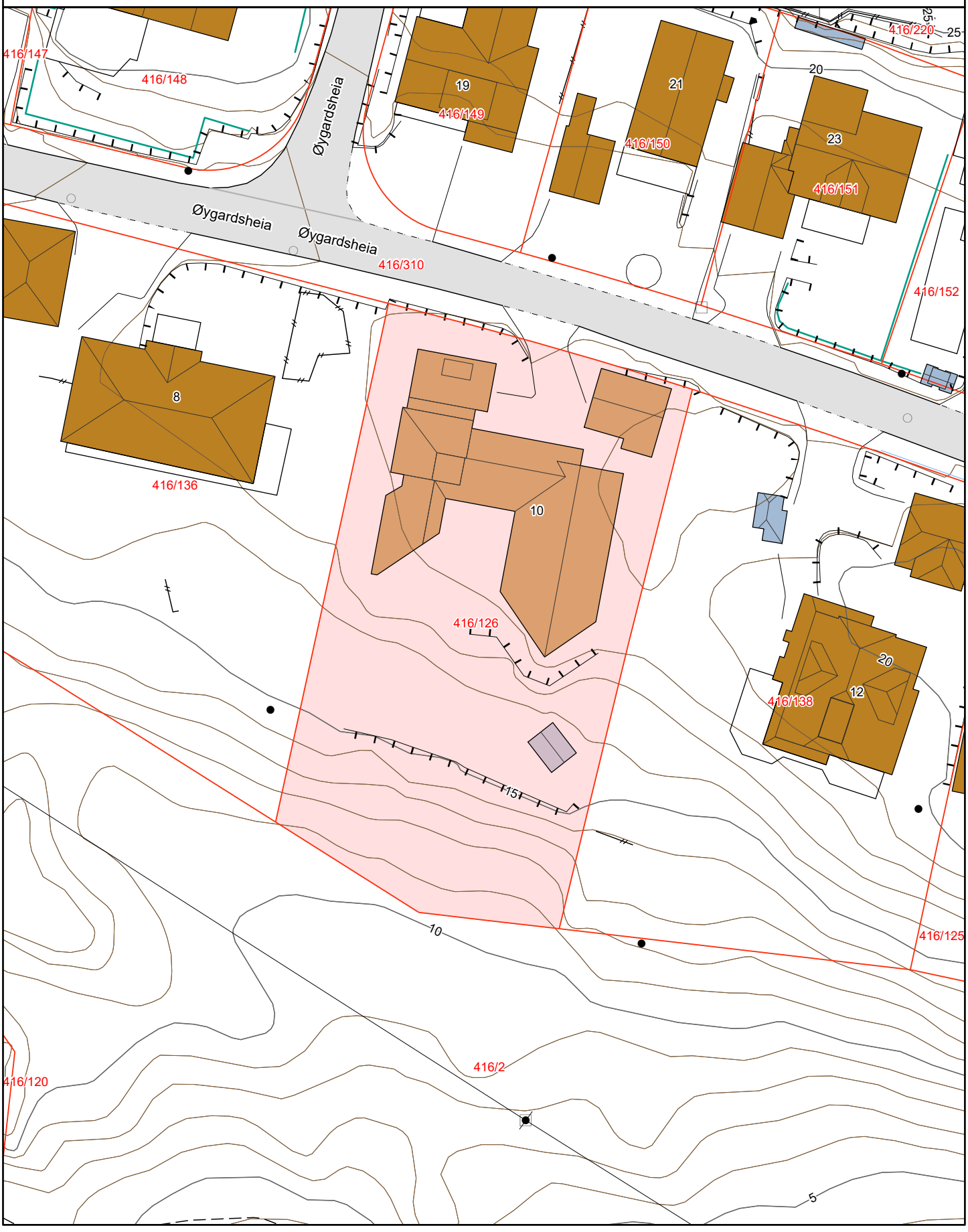
Stedvis begroing/mose på bakside av takflate. Må fjernes

Oversiktskart

Adresse: **Øygardsheia 10, 4643 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/416/126/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1673 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025

N



Matrikkelkart

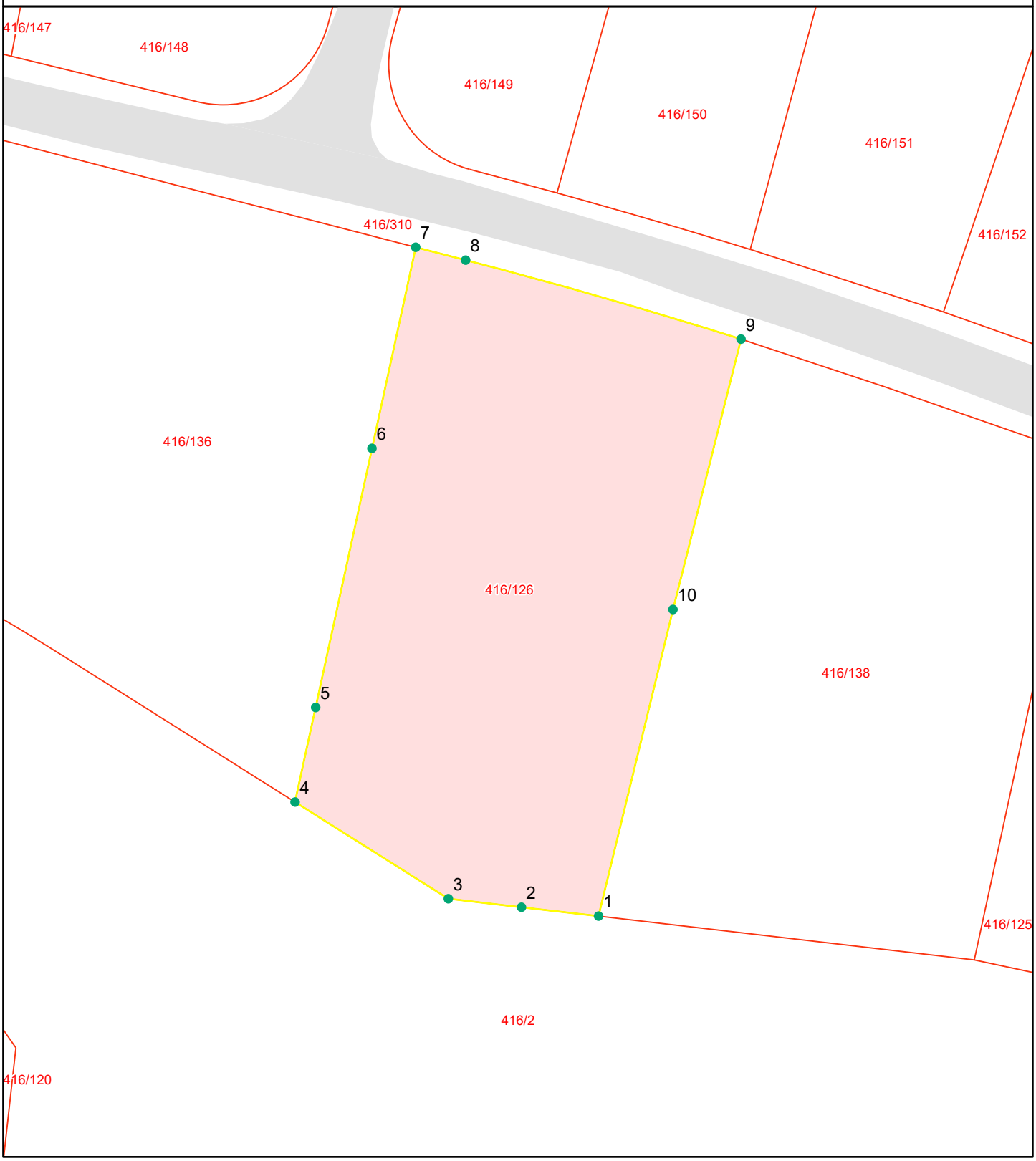
Adresse: **Øygardsheia 10, 4643 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/416/126/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1673 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.06.2025

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: 1673 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6459766.67	79324.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.16	0
2	6459767.48	79316.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.8	0
3	6459768.27	79310.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.72	0
4	6459777.17	79296.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.92	0
5	6459785.89	79297.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.43	0
6	6459809.76	79303.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	18.97	0
7	6459828.3	79307.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.76	0
8	6459827.11	79311.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.43	497.414
9	6459819.83	79337.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	25.69	0
10	6459794.92	79330.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	29.07	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Øygardsheia 10

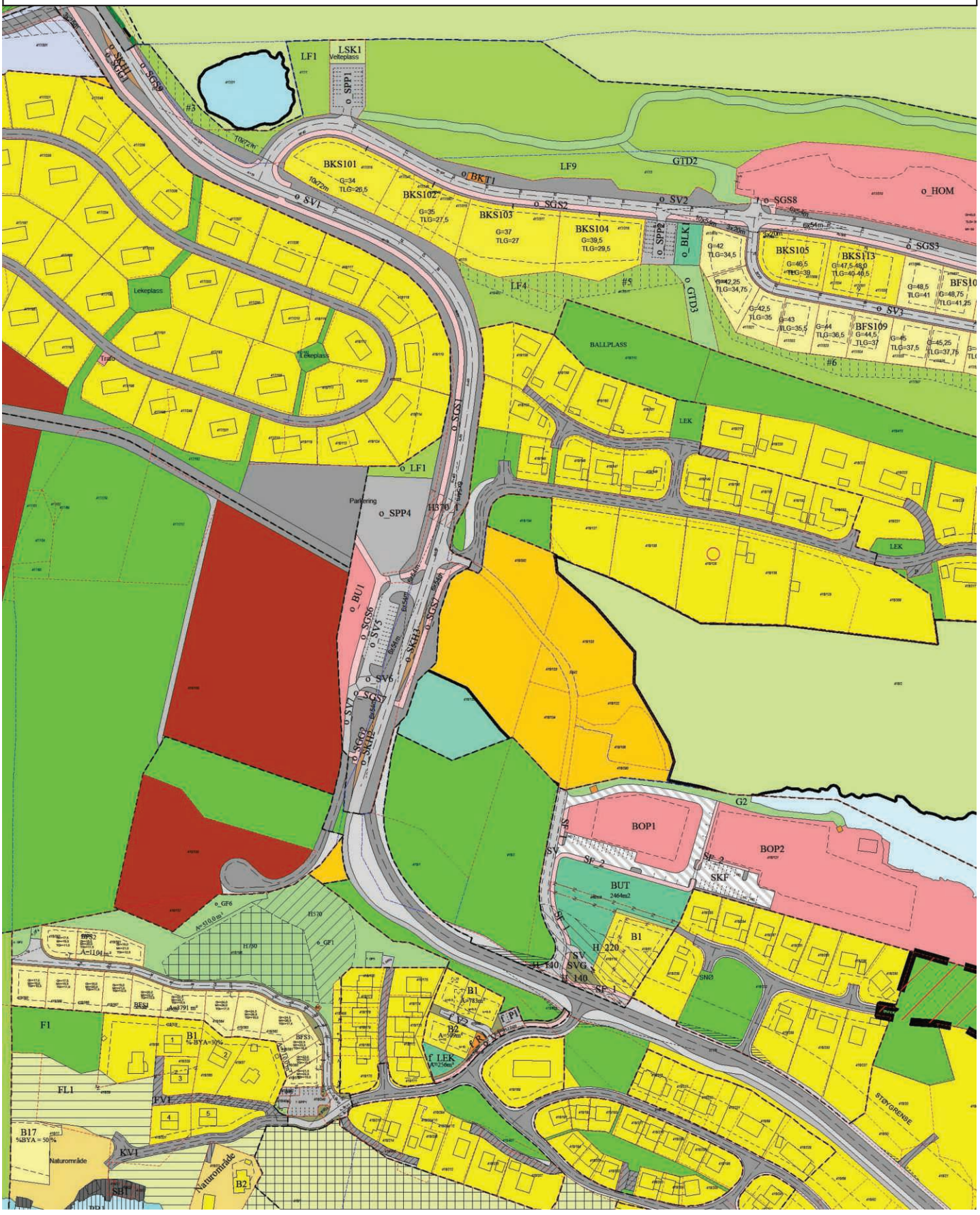
Dato: 23.06.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.16 BNR.2 M.FL. - ØYGARDSHEIA, LANGENES.

Plan datert: 29.03.1989.
Sist rettet: 15.08.1989

§ 1. PLANOMRÅDET.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2. BYGGEOMRÅDE: BOLIGER.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste byggegrenser og i avstand fra nabogrense som angitt i bygningsloven, hvis ikke planen angir annen plassering.

§ 3.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger.
Hus kan tillates oppført i 1 1/2 etg. eventuelt m/sokkeletasje i skrått terreng. Husene skal ha sadeltak eller valmet tak.
Takvinkel inntil 40 grader. Tomteutnyttelse settes til 30 % av tomtenes nettoareal.
En forutsetning for utbygging av området er at det foretas støyberegninger mot RV-456 med eventuelle fysiske tiltak slik at de beregnede verdier ligger under Miljøverndepartementets retningslinjer.
Med bakgrunn i ovenstående punkt må utbygger framlegge støyberegninger og eventuelle tiltak mot støy skal vises på reguleringsplan for de boliger som ligger mot Rv-456.

§ 4.

For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever en biloppstillingsplass i tillegg.
Garasje paralellt med vei kan plasseres inntil 2 m fra eiendomsgrense mot vei. Garasje vinkelrett på vei kan plasseres inntil 5 m fra eiendomsgrense mot vei. Garasje kan plasseres i nabogrense.
Garasjen skal anmeldes sammen med bolig. Garasje kan bygges inntil 35 m2 hvor forholdene ligger tilrette for dette.

§ 5. FRIOMRÅDE.

I området skal ikke tillates oppført bebyggelse.

§ 6. TRAFIKKOMRÅDE.

I trafikkområde skal anlegges kjøreveier med nødvendige fyllinger

19891019-1
Del av gnr.16, bnr.2- Øygardsheia (92)

angitte omlegging av adkomstvei fra Rv. - 456 må gjennomføres før nye boliger taes i bruk.

§ 7. SPESIALOMRÅDE.

I område mellom frisiktlinje og veikant i kryss og avkjørsler skal være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Nødvendig spregning og rydding må gjennomføres før nye boliger i området taes i bruk.

§ 8. ANDRE BESTEMMELSER.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet m/sandkasse og enkle lekeapparater før innflytting i området finner sted.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Søgne kommune.

§ 10.

Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 11.

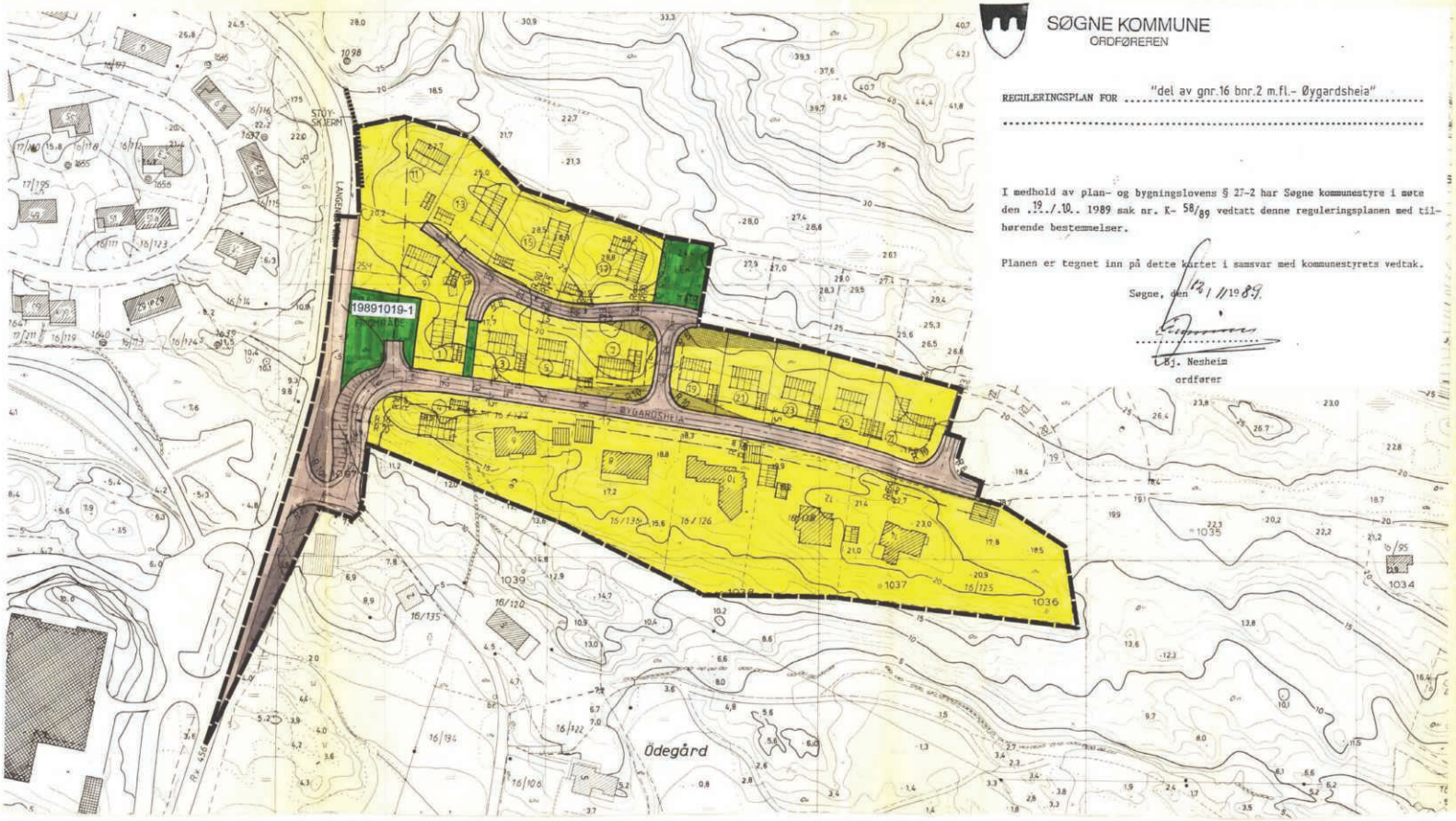
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Søgne kommune.

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 23.05.1989
RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 15.08.1989

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE den 19.10.1989 (sak K-58/89).

Bj. Nesheim
ordfører

regbøyg.ait



SØGNE KOMMUNE
ORDFØREREN

REGULERINGSPLAN FOR "del av gnr.16 bnr.2 m.fl.- Øygardsheia"

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Søgne kommunestyre i møte den 19./.10.. 1989 sak nr. K- 58/89 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Søgne, den 12/11 1989.

Bj. Nesheim
ordfører

TEGNFORKLARING:

BL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U
   - BLANDET FORMÅL
   - FORRETNINGER KONTOR M.V
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG/SYKKELVEG
4. FRIOMRÅDER
   - PARK TURVEG LEK
5. FAREOMRÅDER
   - HØYSPENT
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKT
   - FRILUFTSOMRÅDER
   - KOMM. TEKN. ANL.
7. FELLESOMRÅDE
   - FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
   - GANGVEG
   - LEKEOMRÅDE
8. FORNYELSEOMRÅDE

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKS. EIENDOMSGRENSE SOM UTGÅR
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

MÅLESTOKK NORDPIL 10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR:
ØYGARDSHEIA, Gnr.16, Bnr 2 m.fl., SØGNE KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN
	02.06.89	
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET 2 GANG	15.08.89	

	DATO
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET 1 gang	23.05.89
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN 13.06-10.07.1989	
VEDTATT (regengodkjent) AV KOMMUNESTYRET	19.10.89

ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK A/S
VESTRE STRANDGT. 22 A, KR.SAND. TLF. 042-24145

DATO: 29.03.89 ARKIV SAKSBEHANDLER

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BLANDET FORMÅL
- FORRETNINGER KIONTOR MV
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG/SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARK TURVEG LEK

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENT

6. SPESIALOMRÅDER

- FRISIKT
- FRILUFTSOMRADIER
- KOMM TEKN ANL

7. FELLESOMRÅDE

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDE

8. FORNYELSEOMRÅDE

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKS. EIENDOMSGRENSE SOM UTGÅR
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

MÅLESTOKK

10 0m 60m

NORDPIL

Øygardsheia 10

Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langenes skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	7 min 4.9 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	12 min 8.2 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	4 min 3.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	7 min 4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øygarden 13. Langenes - Kristiansa...	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langenes skole Linje 40E, 42	2 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 12.9 km
Kristiansand Kjevik	36 min

BARNEHAGER

Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.5 km
Åros barnehage (1-5 år) 67 barn	21 min 1.8 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langenes	9 min
Bunnpris Høllen	7 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	13 min
Apotek 1 Søgne	7 min
Søgne Vinmonopol	8 min

SPORT

Langenes stadion	5 min
Kossevigheia	11 min
Family Sports Club Søgne	7 min
Fresh Fitness Søgne	7 min

«Fint nabolag, med hyggelige naboer og nærhet til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025