PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SVINGEN 16

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Byggesaksmappe

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250490

Selger 1 navn
Erlend Vang

Gateadresse
Svingen 16

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4628

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gerda Vang

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1966

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 60

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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: 131250490

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023/24 fikk vi tilbakeslag av vann i dusj på hybel. Ingen skade, men i denne anledning ble røyr spylt ut til hoved vannledning.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: søk etter feil og spyling av rør.

Arbeid utført av: Try rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2020 var det fuktinnsig fra utvendig drenering som hadde løsnet. Medført skade på soverom hybel. Ble utbedret av Tryg forsikring. Det er tegn til fuktinnsig i ytre del av verksted i førsteetasje. Når denne fukten er kommet er ukjent.

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

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 sukkermaur på kjøkken en kort periode på våren noen år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Godkjent at parafintank kan bli værende på tomten. Var tenkt tilkoblet vanningsanlegg tilkoblet hagen.

Arbeid utført av: Kristiansand kommune

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

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 2017. Installasjon av automatsikringer gjennomført 2016.

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: Bygd hagestue, bod på baksiden selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 131250490

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ 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: Deler av kledning på sydvendt side ble byttet i ca. 2010.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ved innflytting i 1966.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget ut på bod ved verksted.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har tidligere fått bekreftet at dette var søkt og godkjent av eier.

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: 131250490

Tilleggskommentar

Vannlekkasje fra kjøkken oppe til hybel nede grunnen feilmontering av oppvaskmaskin. Tak, vegger og gulv byttet i stue på hybel høst 2025. Gjennomført via forsikringsselskap. Vannlekkasje i vannrør inn til eiendommen. Utbedret i 2024. Ingen skade på hus/tomt. Vannlekkasje bad nede medførte skade på gulv i lang gang og inngangsparti. Gulv byttet i alle berørte rom. Varmepumpe oppe virker, men mangler deksel. Varmepumpe nede er fra 2019. Avløpsrør fra kjøkken byttet i 2015.

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: 131250490

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Vang	1d064e9d08ef42c3e3dc5 01e07ba13d3f8e361d7	17.10.2025 10:57:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250490

- 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

BOLIGTAKST AS

Svingen 16 , 4628 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151,14, bnr. 1853,477, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2055 **Referansenummer:** KQ1442

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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 AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 ca. 1964. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Hovedsakelig eldre dato og betydelig behov for oppgraderinger. Det er påpekt flere forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takflater er tekket med shingel. Man kan se at det er lagt to lag med shingel oppå hverandre med varierende alder.
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag.
Murvegger i underetasje med pusset overflate på utside. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av bord.
Varierende alder på vinduer i boligen. Det er skiftet ut en del vinduer i nyere tid som fremstår funksjonell og med normal slitasje.
Ytterdører med varierende alder. Det er flere dører som er fra byggetid.
Balkonger ut fra soverom og stue med støpt dekke. Terrasse på bakside.
På enden av boligens nord-østvegg er det påbygd bodrom/verksted. Ukjent alder

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med 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 ikke installert vedfyring/ildsted i boligen. Dersom det er ønskelig å sjekke om mulighet for montering av ildsted må pipe sjekkes av fagkyndig.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.
Det er krypkjeller under deler av boligen. Luke i gulv i gang til hybeldel. Luke i vegg og tilgang videre er såpass begrenset at det for min del kun var mulig å utføre tilsyn fra område ved luken.
Trapp fra byggetid. Diverse overflater er oppgradert senere.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2013. Referanse er dokumentasjon på el-arbeid som er datert 2013-14.
Panel i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse (stedvis svakt fall). Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning). Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder innredning med vask og dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom
Baderom med ukjent alder. Utseende tilsier høy alder.
Plater i taket. Plater på vegger. Fliser på gulvet.
Innredning med vask, dusjhjørne og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Luke i vegg for konstruksjon av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold registret ved inspeksjon via luke.

Bad
Baderom i hybel er vurdert som våtrom grunnet type installasjoner og bruk ved befaringen. Rom har ikke gulvsluk og kan dermed ikke defineres som våtrom etter dagens krav.
Synlig treverk langs gulvet og under kabinett. Hullboring er dermed ikke utført eller ansett som hensiktmessig. Manglende sluk i rommet og generelle avvik på løsninger gir grunnlag for full ombygging.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra byggetid
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning av eldre dato med enkel stand
Ingen avtrekksvifte

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom av eldre dato. Vask med kran og toalett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedsakelig røropplegg fra byggetid. Enkelte lokale mindre oppgraderinger utført over tid.
Hovedsakelig røropplegg fra byggetid. Enkelte lokale mindre oppgraderinger utført over tid.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug som ledes ut av boligen.
Elektrisk oppvarming.
Bereder er plassert i bodrom og er fra 2017.Ingen tegn til svikt.
Boligen selges via fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. De fleste spørsmål er dermed besvart som ukjent.

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 dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes

Beskrivelse av eiendommen

ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Synlig tjærestoff registrert som var vanlig å smære på vegger ut fra byggetid. Hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater og beplantning.
Tidligere oljetank blir i dag benytte som oppsamling for takvann som ledes videre til diverse områder av hage som vanningsanlegg. Dette anlegget er ikke videre vurdert eller beskrevet, men selve oljetanken er ikke lengre i bruk for oppfyring og inneholder ikke olje//parafin. Forhold opplyses, men er ikke vurdert.

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.

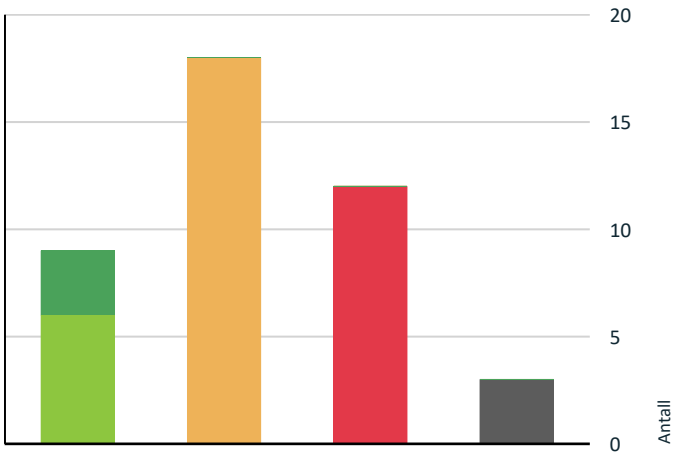
Bodrom og redskapsbod på boligens side mot nord-øst (gavlvegg) er ikke på tegninger.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

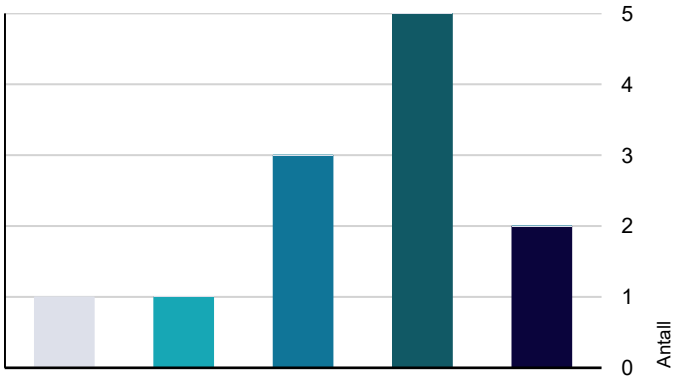
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

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 > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - eldre**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med shingel. Man kan se at det er lagt to lag med shingel oppå hverandre med varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tegn til svikt/svakhet i tekking. Fuktmerker i undertak. Tekking har løsninger med enkel og ufagmessig utførelse flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påpekte forhold gir grunnlag for at utskifting bør påregnes snarlig. Gammel tekking må da fjernes slik at det ikke blir flere lag oppå hverandre. Dersom det er ønskelig å legge annen type tekking, feks takstein må det gjøres undersøkelse om taket har nok stivhet/styrke til å tåle dette eller behov for forsterkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Svakhet/svikt registrert i taktekking


To lag med shingel oppå hverandre




Ingen oppbrett eller beslag i overgang/avslutning på taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder på pipebeslag.
Takrenner vurderes å være defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftinger kan påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Defekt takrenne



Defekt takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Murvegger i underetasje med pusset overflate på utside. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utseende tilsier at det er noe varierende alder på kledningsbord.
Varierende slitasje på fasader.
TG settes grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade) 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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord bør gjennomføres for å hindre videre skader og forringelse av konstruksjonen. Det bør vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og generell slitasje.
Begrenset lufting bak kledningen kan føre til kondensproblematikk og fuktskader i veggkonstruksjonen. Forbedring av lufting må etablerers ved utskifting/oppgradering for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktrelaterte skader.
Murvegger har behov for overflatevedlikehold.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Takutsikk på hageside har lokal råteskade i overgang mellom tak og overbygg.
Fuktskade på enkelte takbord grunnet svakhet i tekking.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påpekte forhold må utbedres og vil være naturlig å se i sammenheng med skifte av taktekking.

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. God ventilering må opprettholdes/etableres.

Tilstandsrapport


Råteskade i utstikk på bakside


Nyere vindu på soverom


Loftsrom


Utvendig slitasje på eldre vinduer


Lokal svikt/svakhet i taktekking har ført til fukt i takbord


Punktert vindu registrert i u. etg

TG 2 Vinduer

Varierende alder på vinduer i boligen. Det er skiftet ut en del vinduer i nyere tid som fremstår funksjonell og med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på eldre vinduer. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes. Det vil være naturlig å måtte påregne utskiftinger av flere enkeltvinduer i nær tid. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard på en del vinduer som likevel anses å fungere til sin hensikt

TG 2 Dører

Ytterdører med varierende alder. Det er flere dører som er fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard på en del dører som likevel anses å fungere til sin hensikt.
Balkongdør ut fra soverom har skade som tilsier behov for utskifting.

Tilstandsrapport


Balkongdør med slitasje og skade. Må byttes


Balkong ut fra stue


Balkongdør ut fra stue med slitasje


Balkong ut fra soverom


Inngangsdør fra byggetid


Terrasse på bakside har betydelig råteskade

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger ut fra soverom og stue med støpt dekke. Terrasse på bakside.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger og terrasse har generell høy slitasje. Terrasse på bakside har betydelig råteskade og mangler rekkverk/sikring på topp av murvegg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer på balkonger og terrasse. Rekkverk/sikring må etablere på topp av murvegg ved terrasse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Mangler rekkverk/sikring på topp av mur

TG 3 Andre utvendige forhold

På enden av boligens nord-østvegg er det påbygd bodrom/verksted. Ukjent alder

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Arbeider har løsninger som anses som ufagmessig. Det er registrert fuktinnsig og lekkasjer i byggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byggene vurderes å ha såpass betydelige mangler og skader at riving anses som mer hensiktsmessig enn å utbedre/bygge om diverse avvik/forhold.
Kostnadsestimat er kun basert å riving/fjerning av bod/verksted.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







Utvendig bodbygg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med 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 vurdere oppgraderinger i flere rom.

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 IU Pipe og ildsted

Det er ikke installert vedfyring/ildsted i boligen. Dersom det er ønskelig å sjekke om mulighet for montering av ildsted må pipe sjekkes av fagkyndig.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bodrom/verksted har synlig og målbart fuktinnsig. Se beskrivelse under punkt drenering og terrengforhold. TG 3 settes grunnet krav i standard om fuktinntrengning registrert

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se beskrivelse under punkt drenering og terrengforhold som beskriver nærmere om tiltak og kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig fjell inne på bodrom/verksted. Utslag ved bruk av fuktindikator



Hullboring og fuktmåling utført under trappen. Ingen unormale utslag registrert

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Luke i gulv i gang til hybeldel. Luke i vegg og tilgang videre er såpass begrenset at det for min del kun var mulig å utføre tilsyn fra område ved luken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler (område ved luke). Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket synlge tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ved fuktmåling i treverk med bruk av piggelektroder ble det registrert forhold som vurderes som moderate/forhøyet og over anbefalt verdi med tanke på risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses grunnet generell risiko med tanke på type løsning/konstruksjon. Det anbefales å etablere tilgang til krypkeller for nærmere kontroll og mulighet for jevnlig oppsyn i fremtiden. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Fuktmåling ved bruk av piggelektroder. Moderate/forhøyede utslag registrert



Krypkjeller sett fra luke i gulvet



Krypkjeller sett fra luke i gulvet

Tilstandsrapport



Flere luker langs yttervegg for ventilering av krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra byggetid. Diverse overflater er oppgradert senere.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2013. Referanse er dokumentasjon på el-arbeid som er datert 2013-14.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse (stedvis svakt fall). Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).
Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder innredning med vask og dusjhjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Knekk i speil. Skapfronter er noe løse og laminering løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov eller ønske om økt standard.



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/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Baderom med ukjent alder. Utseende tilsier høy alder.
Plater i taket. Plater på vegger. Fliser på gulvet.
Innredning med vask, dusjhjørne og toalett.
Mekanisk avtrekk.

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

Baderom gis TG 3. Følgende hovedtrekk nevnes:
- Manglende membranløsninger
- Motfall på deler av gulvet.
- Høy alder og slitasje

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

Kostnadsestimat: Over 300 000





Ingen membran i sluk



Motfall i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Luke i vegg for konstruksjon av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold registret ved inspeksjon via luke.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i hybel er vurdert som våtrom grunnet type installasjoner og bruk ved befaringen. Rom har ikke gulvsluk og kan dermed ikke defineres som våtrom etter dagens krav.

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

Rommet gis TG 3: Følgende hovedtrekk nevnes:
- Ingen sluk i rommet
- Iingen membran og feil materiale/løsninger med tanke på fuktbestandighet

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Synlig treverk langs gulvet og under kabinett. Hullboring er dermed ikke utført eller ansett som hensiktmessig. Manglende sluk i rommet og generelle avvik på løsninger gir grunnlag for full ombygging.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning fra byggetid

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder, sliatsje og utidsmessighet gir grunnlag for at innredning er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting legges til grunn

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byttes ved behov eller i sammenheng med utskifting av kjøkkeninnredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning av eldre dato med enkel stand

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder, sliatsje og utidsmessighet gir grunnlag for at innredning er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting legges til grunn

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen avtrekksvifte

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen avtrekksvifte over komfyr. Kun ventil i vegg og vindu som ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksvifte over komfyr må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato. Vask med kran og toalett i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje tilsier at generell oppgradering vil være naturlig å påregne

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering vil være naturlig å påregne



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig røropplegg fra byggetid. Enkelte lokale mindre oppgraderinger utført over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å oppgradere røropplegget ved renovering av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Hovedsakelig røropplegg fra byggetid. Enkelte lokale mindre oppgraderinger utført over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høy alder på røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes utskifting/oppgradering av røropplegget ved oppussing av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.



Synlige soilrør i krypkjeller som er fra byggetid.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug som ledes ut av boligen.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe i begge etasjer. Varmepumpe i øvre etasje med ukjent alder. Denne mangler frontdeksel. Varmepumpe nede står det påskrevet årstall 2019 og antas at den da ble montert. Denne varmepumpen var påskrudd ved befaringen og virket å fungere, men hadde ulyd/høyt støynivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll/service at fagkyndig anbefales for avklaring om behov for tiltak

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bodrom og er fra 2017.Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2017

TG 2 Varmtvannstank - eldre

Bereder plassert i bod fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år. Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring. Gjelder for begge beredere.

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.



Datostemplet 1990

TG 2 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.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger diverse dokumentasjon i sikringsskapet, men ikke sikker på om dette er på alt av arbeider

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 El-tilsyn utført i 2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligen har varierende alder på el-anlegget. Det foreligger dokumentasjon på diverse arbeider utført over tid i sikringsskapet. Ikke kjent om det mangler dokumentasjon på deler av utført arbeid. Det er høy alder på deler av el-anlegget. Boligen har generelt behov for betydelig oppgradering og el-anlegget vil også måtte oppgraderes i denne sammenheng. Nærmere kontroll av fagkyndig må utføres for mer eksakt kartlegging av tilstand på el-anlegget.





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

Tilstandsrapport

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 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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. Synlig tjærestoff registrert som var vanlig å smære på vegger ut fra byggetid. Hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold som gir grunnlag for TG 3 er i hovedsak registrert i bod/verksted. Her er det synlig fukt som ledes inn grunnet manglende drenering/tettesjikt og type løsning med terreng/fjell som er synlig inne i bodrom.
Inne i boligen hvor det ble utført hullboring av påforet trevegg under trappen ble det ikke registrert unormale forhold.

Tiltak må vurderes og sees i sammenheng med type bruk av rommene. Omfang, behov og kostnad vil dermed kunne variere betydelig med tanke på evetuelle tiltak. Estimat er basert på lokale utbedringer. Dette må også sees i sammenheng med terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig tjærestoff som var vanlig å smøre på ut fra byggetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 3 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater og beplantning.

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

Slik som boligen er bygd vil det ledes vann inn mot boligen på tilbakefylt side. I tillegg er det synlig fjell som ledes inn i bodrom/verksted. Ved denne type løsning vil det ikke være mulig å fjerne tilsig/fukt helt uten betydelige tiltak og/eller full ombygging.

TG 3 settes siden deler av boligen har vann som ledes inn via fjell/terreng

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.
Tiltak må utføres dersom man ønsker lukke avviket og fjerne fukt, men vil være naturlig å vurdere opp mot type bruk av rommene siden omfang og kostnad er betydelig.
Kostnadsestimat er basert på dersom man utfører tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU Oljetank

Tidligere oljetank blir i dag benytte som oppsamling for takvann som ledes videre til diverse områder av hage som vanningsanlegg. Dette anlegget er ikke videre vurdert eller beskrevet, men selve oljetanken er ikke lengre i bruk for oppfyring og inneholder ikke olje//parafin. Forhold opplyses, men er ikke vurdert.



Tanken er plassert under terrassedel

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1969

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med shingel. Uisolert konstruksjon.
Garasje har høy alder og generell slitasje. Vedlikehold og oppgraderinger vil måtte påregnes. 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

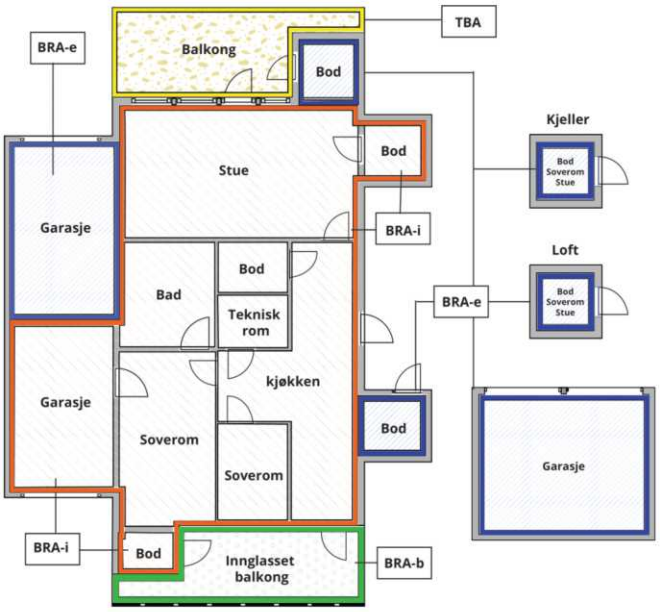
Hva er måleverdig areal?

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 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	117			117	14
Underetasje	115			115	
SUM	**232**				**14**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, soverom, bad, toalettrom, vindfang, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue/spisestue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, tv-stue/soverom, gang, bad/vaskerom, bod, vindfang 2, gang 2, soverom, bad, stue, kjøkken, bod/hobbyrom		

Kommentar

Utvendig enkel redskapsbod er ikke oppmålt/medtatt.

TBA: Begge verandaer over bakkenivå er medtatt. Terrasse på bakkeplan er ikke oppmålt siden denne anses som defekt og må enten rives eller fornyes/oppgraderes

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bodrom og redskapsbod på boligens side mot nord-øst (gavlvegg) er ikke på tegninger.

Branneller

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		24		24	
SUM		**24**			

SUM BRA	**24**

Romfordeling

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

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	212	20
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Erlend Vang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1853		0	509.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svingen 16

Hjemmelshaver
Vang Gerda

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	477		0	551 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svingen 16

Hjemmelshaver
Vang Gerda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	24.10.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Andre bilder



Garasjen



Ingen synlige lekkasjer i undertaket ved befaringen





Uisolert konstruksjon



Garasjeport har slitasje på overflate



Råteskade i takutstikk. Utbedring



Shingel av elder dato med slitasje



Fuktutsatt hjørne. Taktekking har ikke oppbrett eller beslag i overgang. Svak løsning



Redskapsbod på bakside er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten



Hagestue og redskapsbod er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten



Hull i takrenne



Åpning i kledning



Jnr. 543/61.
PU/VÅ.

Nærværende anmeldelse av 18/8 1961 fra herr Arthur Sörensen ble forelagt Oddernes bygningsråd på möte 13/10 1961. Det ble fattet följende vedtak:

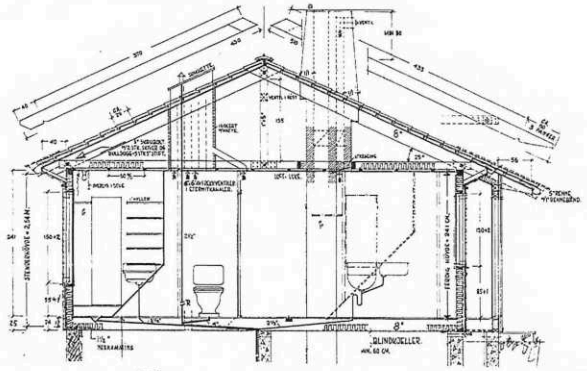
" Det tillates oppfört en enebolig som anmeldt på följende vilkår:
1. Husets og septictankens plassering og höyde må nærmere godkjennes på stedet för arbeidet igangsettes.
2. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på bygningsadministrasjonens kontor för arbeidet igangsettes.

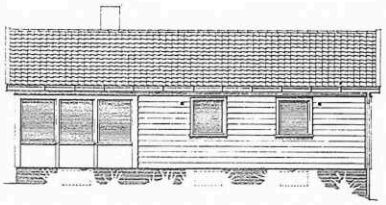
Forövrig i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter."

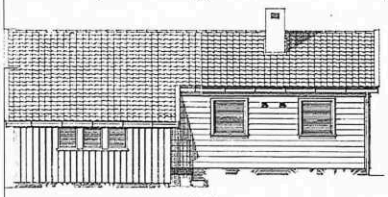
På grunn av den store grunnhöyden i gavlen, vil bygningsrådet anbefale at balkongdören erstattes med vindu. En vil også anbefale at vindu i soverom flyttes til vestgavlen.

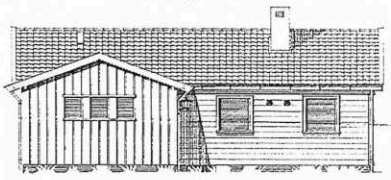
Da huset ligger delvis i Oddernes og delvis i Kristiansand må anmeldelsen også forelegges bygningsrådet i Kristiansand kommune.

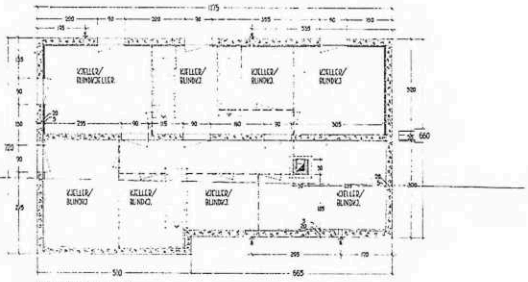
Oddernes bygningsadministrasjon, den 26.okt. 1961.



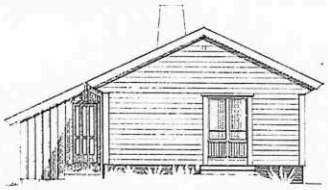


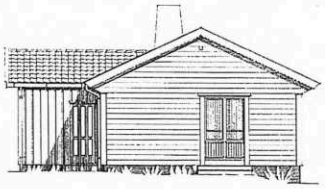


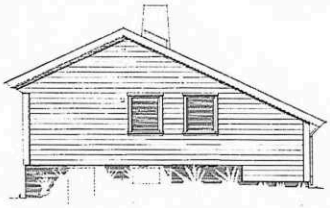


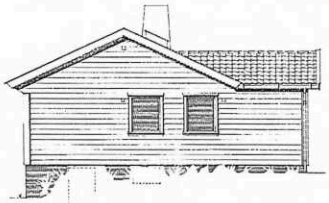


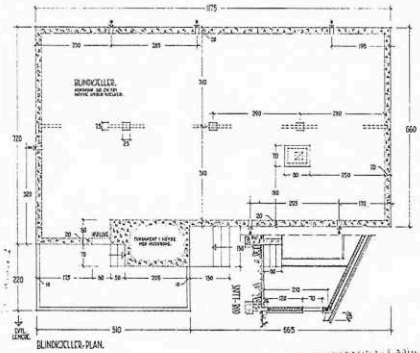
KÆLLER-BLINDKÆLLER-PLAN.









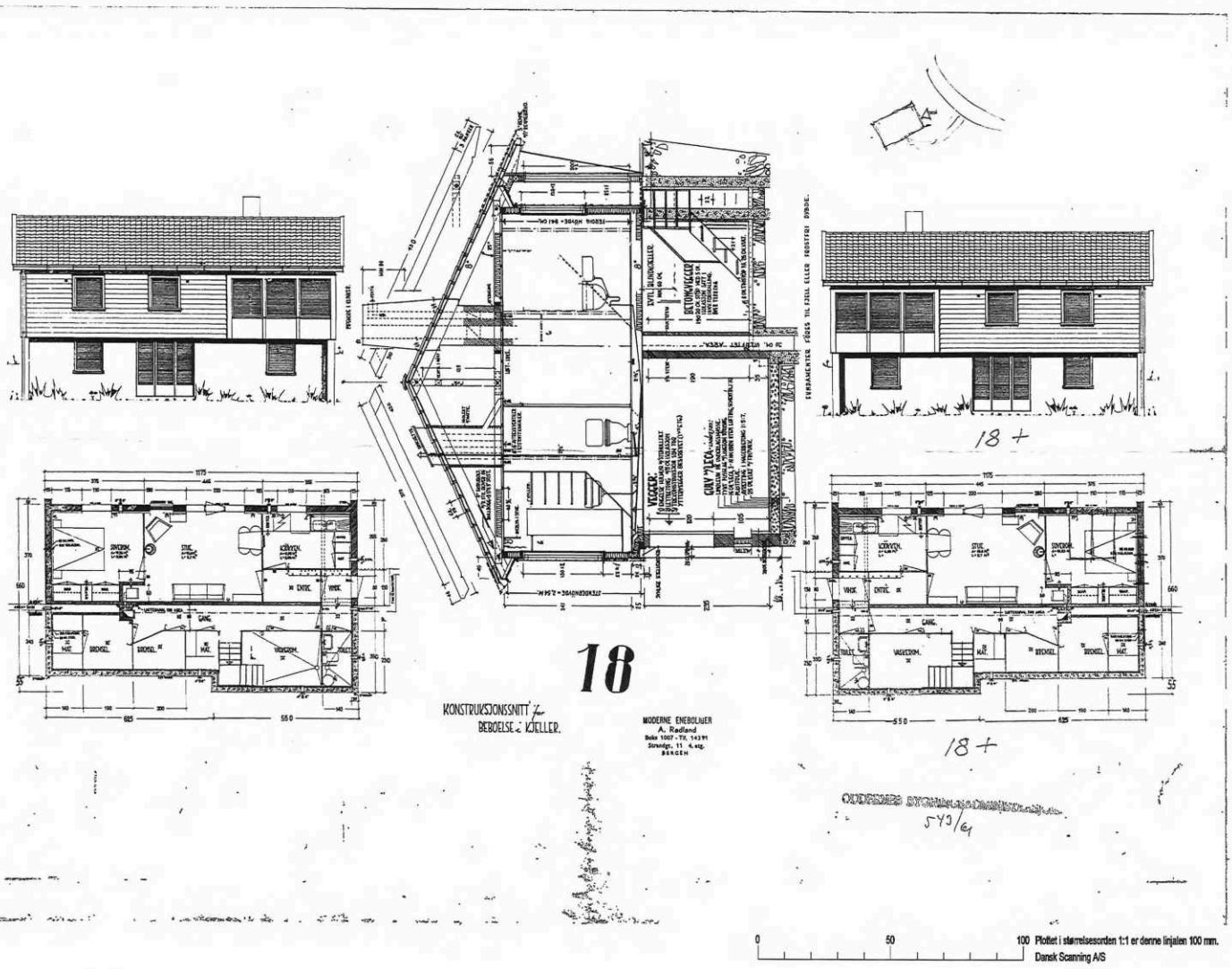


BLINDKÆLLER-PLAN.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRATION
543/04

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



18

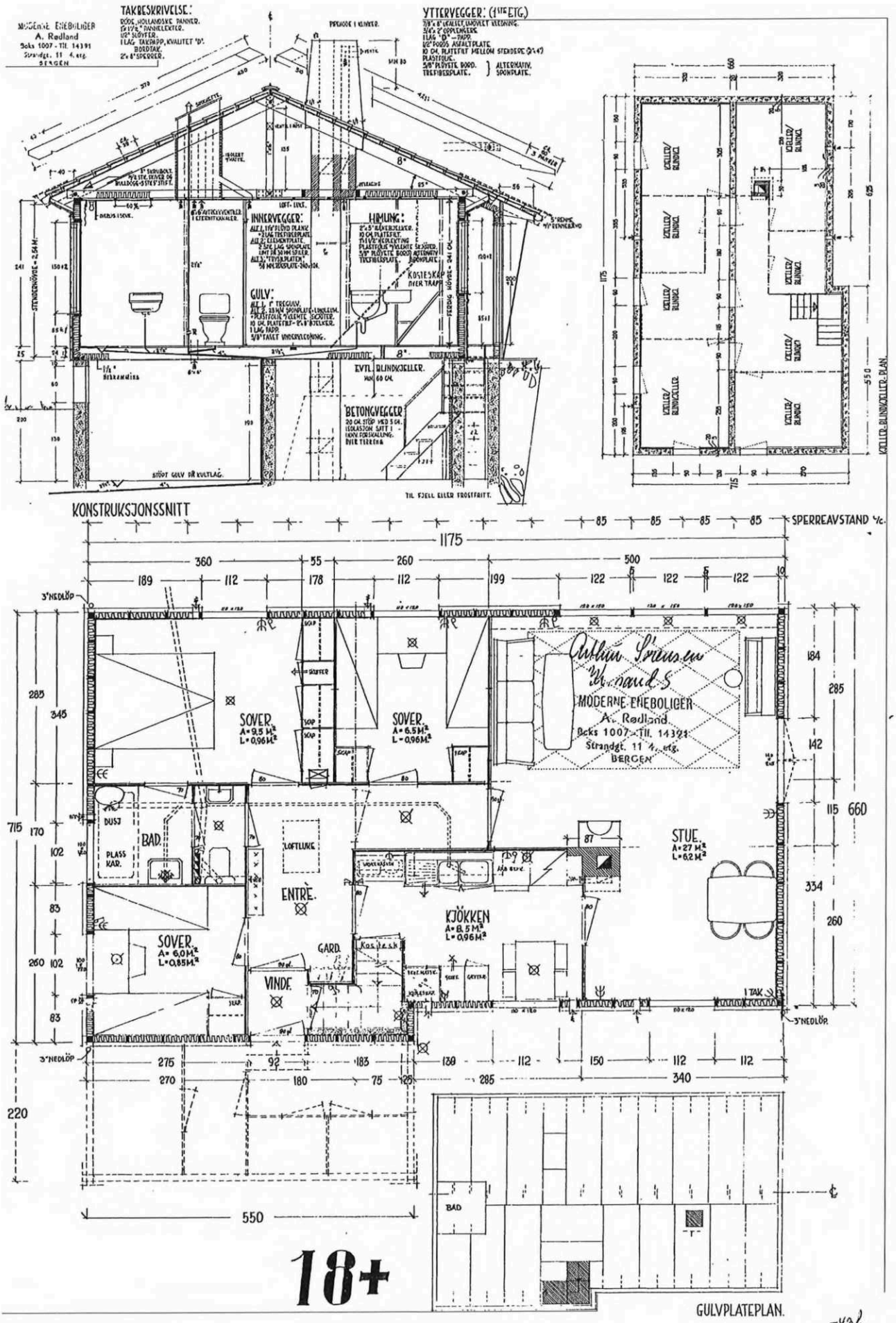
KONSTRUKSJONSSNITT for BEBOELSE i KJELLER.

MODERNE ENEBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

18 +

18 +

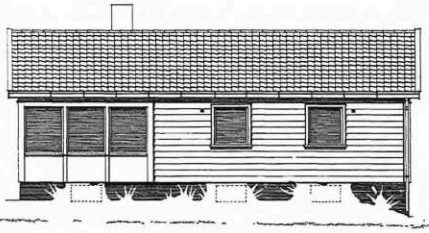
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

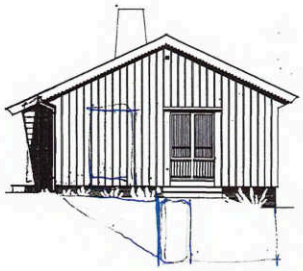


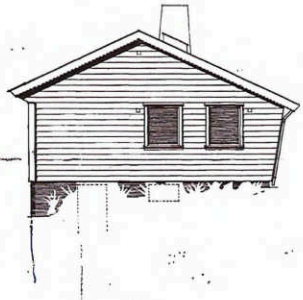
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

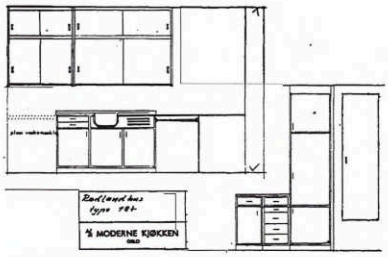
Dansk Scanning A/S

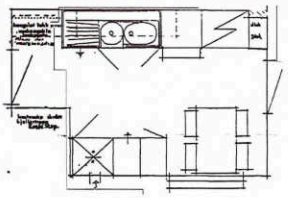












0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Jnr. 360/62.
PU/VÅ.

Nærværende anmeldelse av 24/5 1962 fra Arthur Sørensen ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 8/6 1962. Det ble fattet følgende vedtak:

" Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på følgende vilkår:

1. Husets og septictankens plassering og høyde må nærmere godkjennes på stedet før arbeidet igangsettes.
2. Golv i boligrom i 2.etasje må utføres forskriftsmessig.
3. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på bygningsadministrasjonens kontor før arbeidet igangsettes.
4. Bygget må registreres på fastsatt skjema dersom dette ikke allerede er gjort.

Forøvrig i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter."

Oddernes bygningsvesen, den 15.juni 1962.

Per Ulstrup

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 7-61.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.
360/62

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 14

Syringen gate nr. 16 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1000 m²

Eldre bebyggelse areal ..... — m²

Areal av nybygg ..... 117 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 195 m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan
Planer, snitt og fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Fjellgrunn

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenering i kultgrøft, vann og kloakk til kommunalt nett.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter reguleringsplan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
ligger til regulert veg.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Etter reguleringsplan

Farven på steinen kan evnt. bestemmes av bygningsrådet.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Gr. mur 20cm betong + 10 cm trullgl., 5 cm tilpl. i kjellerrom. Lett bindingsverk. Eternit tenkes brukt som ytterpanel, hvis bygningsrådet kan godkjenne dette.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Gr. mur slammes og smøres med Gondrom under pussing. 2 lag papp mellom stein og bjelkelag.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
7/8" pløyd takbord, papp og dobbel tekking + brun teglstein

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Bredde: 80 cm.
Opptrinn: 22 "
Inntrinn: 20 "

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)
Kjøkkener, bad, vask, toaletter, entreer ventileres over tak. Vedrør i stue til 9" x 9" ringkleje. Elektr. oppvarming i rommene.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Kjeller: 2.35m 1. etasje: 2.50m
Alle rom mere enn 6 m², lysfl. mere enn 1/10 av gulvfl.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Boder i kjeller for mat og brensel. Vask og tørk i kjeller. Klær i skatt i soverom.

§ 109. Klosetter:
2 stk.

§ 148. Innhegning:
Bestemmes senere.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

K. sand S den 24/5 1962

Arthur Sörensen
anmelder.

Arthur Sörensen
byggherre.

Adresse: Postkontoret, K. sand S Adresse: .....

.....
ansvarshavende.

Jnr. 360/62.
PU/VÅ.

Adresse: .....

Nærværende anmeldelse av 24/5 1962 fra Arthur Sørensen ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 8/6 1962. Det ble fattet følgende vedtak:

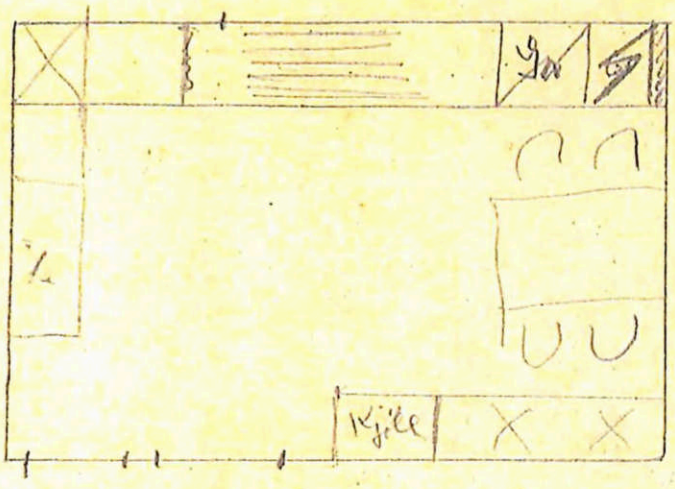
" Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på følgende vilkår:

1. Husets og septictankens plassering og høyde må nærmere godkjennes på stedet før arbeidet igangsettes.
2. Golv i boligrom i 2.etasje må utføres forskriftsmessig.
3. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på bygningsadministrasjonens kontor før arbeidet igangsettes.
4. Bygget må registreres på fastsatt skjema dersom dette ikke allerede er gjort.

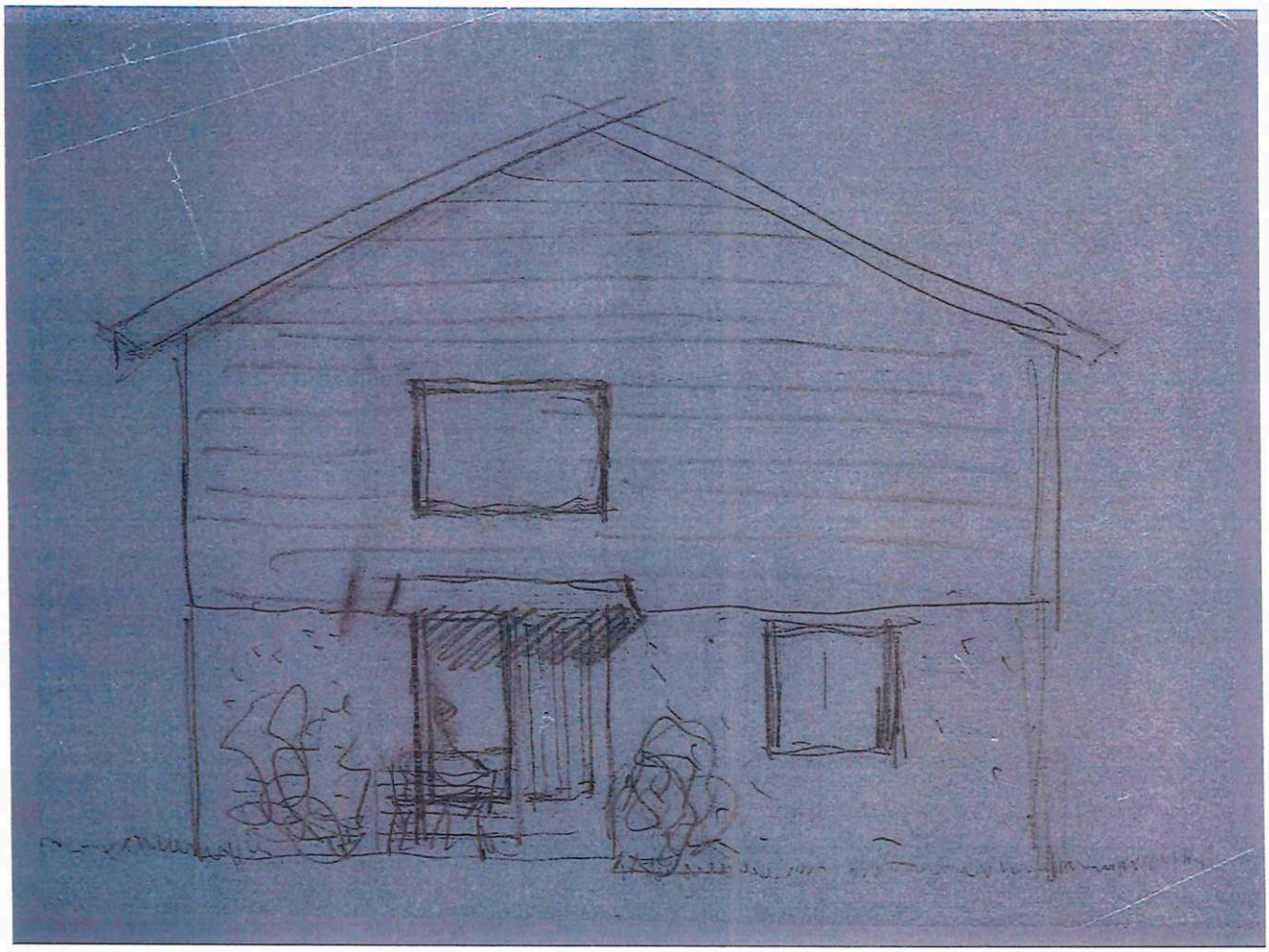
Forøvrig i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter."

Oddernes bygningsvesen, den 15.juni 1962.
Olaf Jakobsen

Per Ulstrup

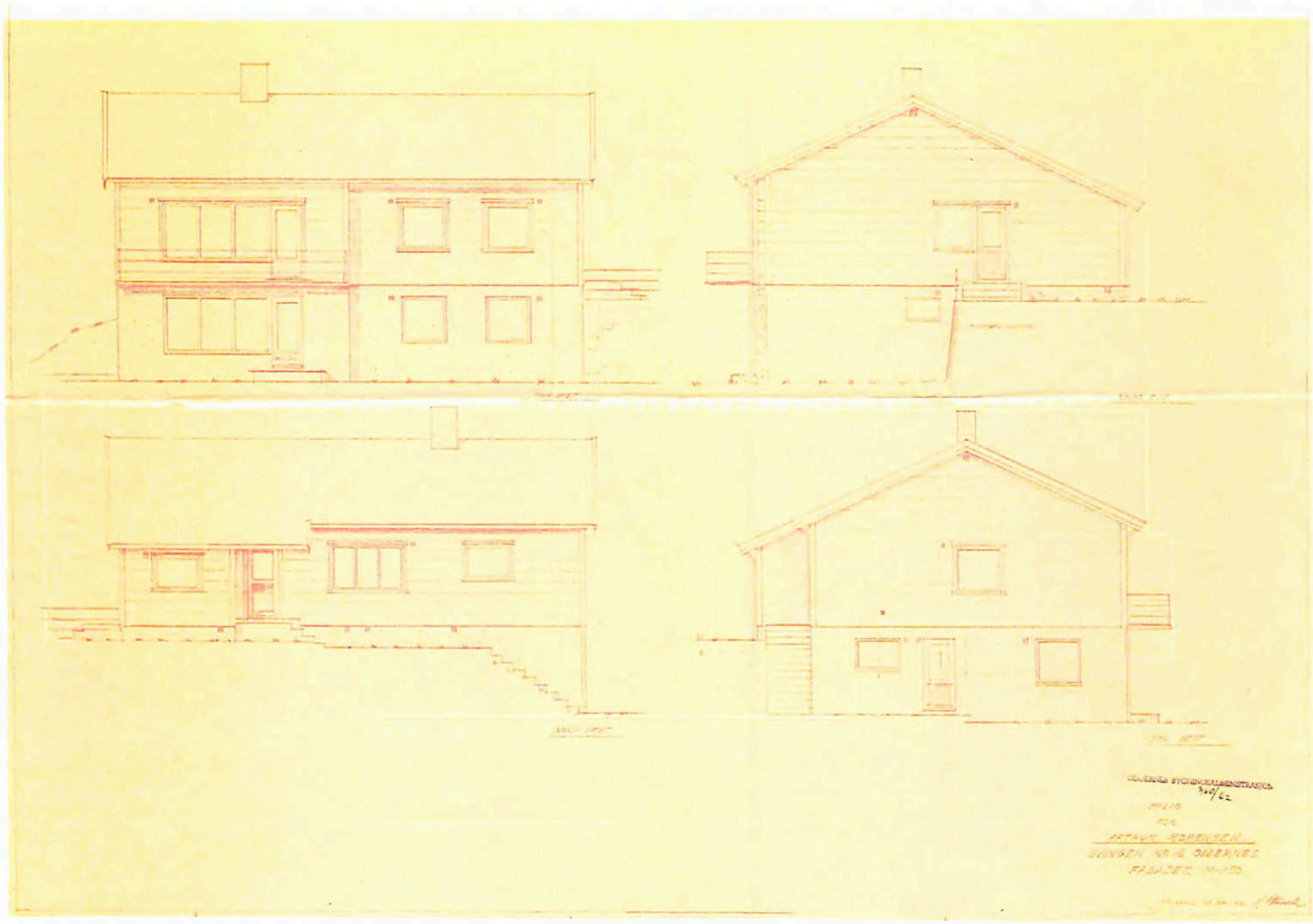


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

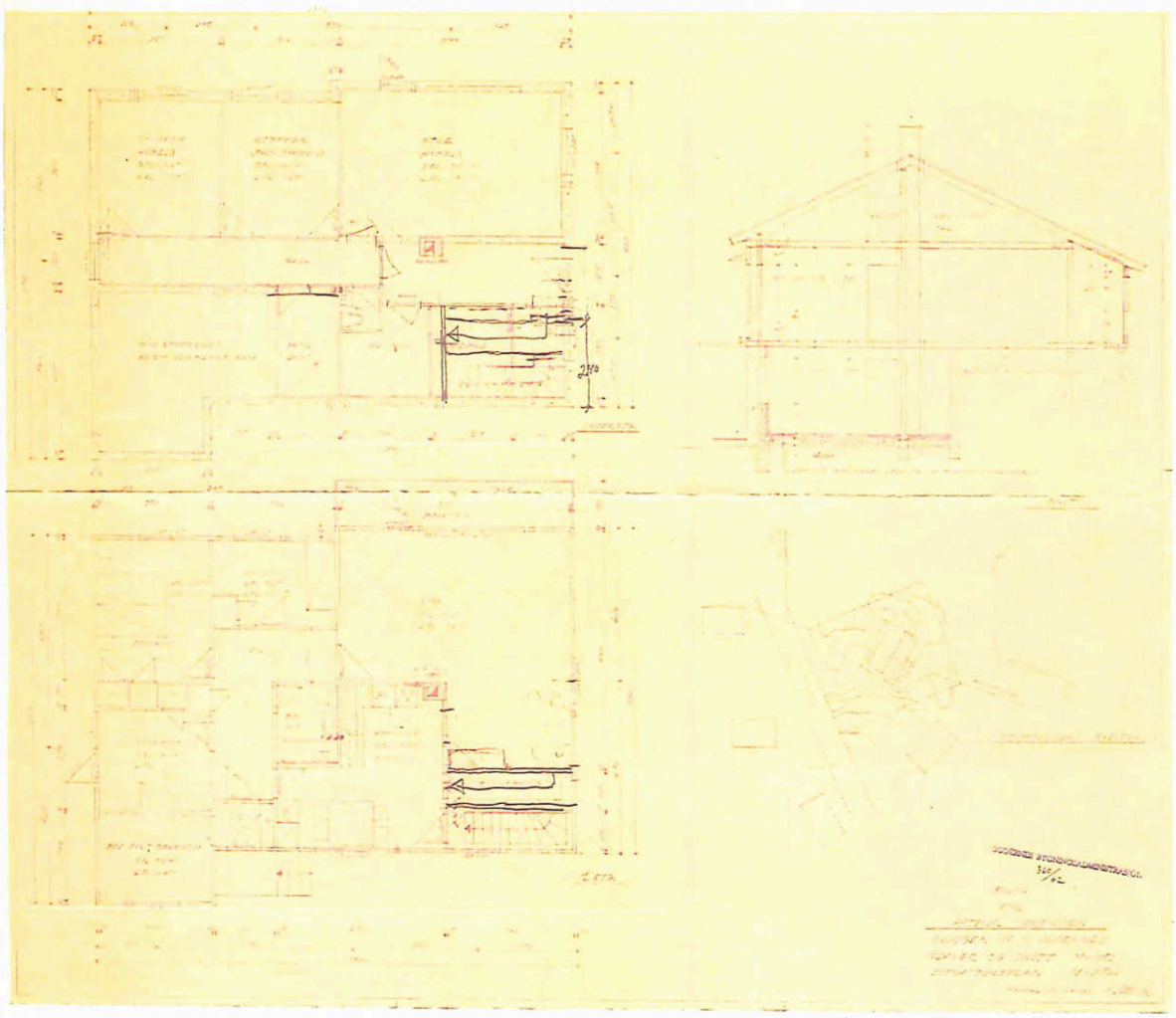


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GENERAL STORINGSADMINISTRASJON
300/62
PLAN
FOR
ANNEKS SOMMERHUS
SVINGEN VEIG. OMRÅDE
FASADER M.M.



580/63
PU/RH

Herr Arthur Sørensen,
Postkontoret,
Kristiansand S.

Vedr. Svingen 16.

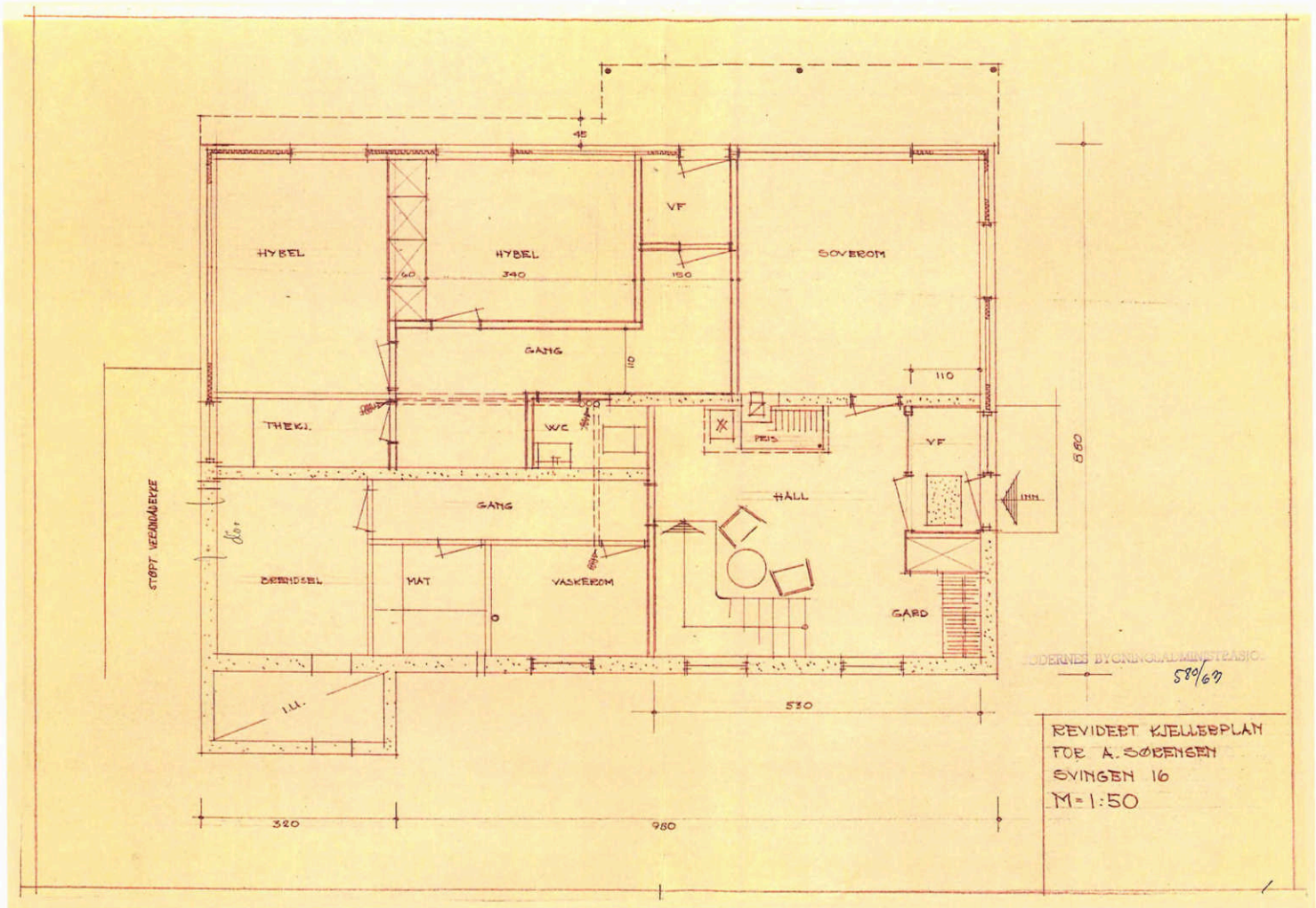
Reviderte tegninger av 4/9-63 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 13. ds.. Det ble fattet følgende vedtak:

"Reviderte forslag av 4/9-63 godkjennes.
Adkomst til kjellerom er dårlig. Dette må rettes ved utv. dør til brenselrom som også bør ha vindu, eller glass i nevnte dør."

ODDERNES BYGNINGSVESEN, den 20. september 1963.

Olaf Hartvoll

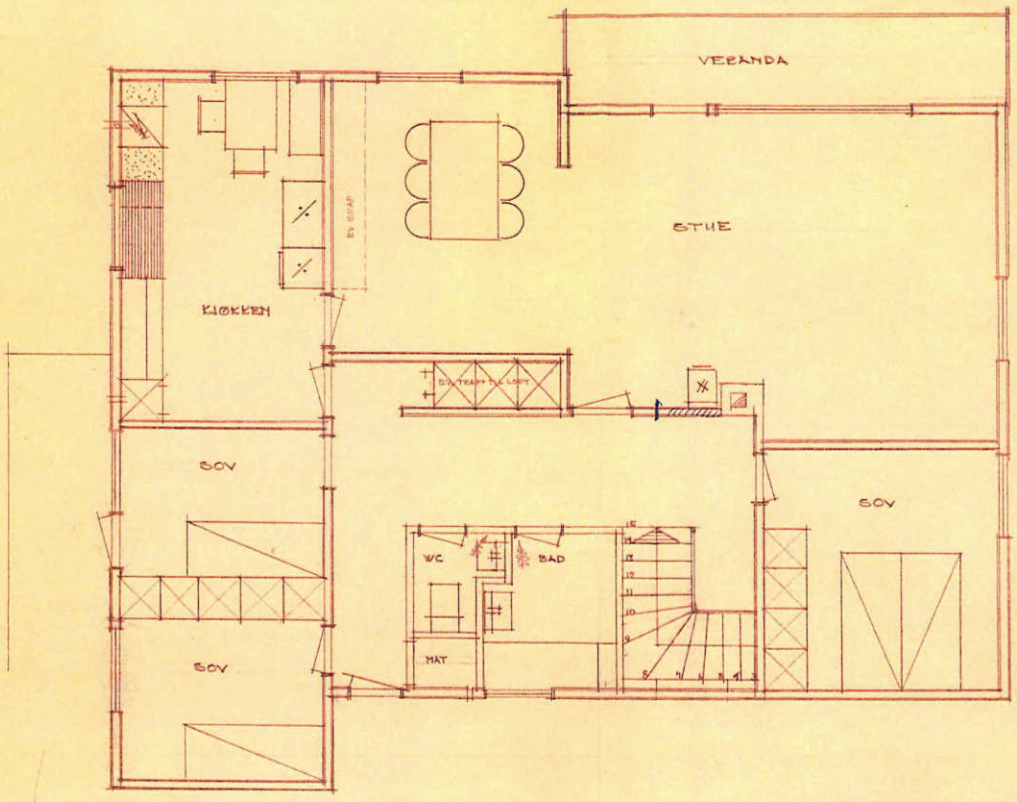
Per Ulstrup



REVIDERT KJELLERPLAN
FOR A. SØRENGEN
SVINGEN 16
M=1:50

580/67

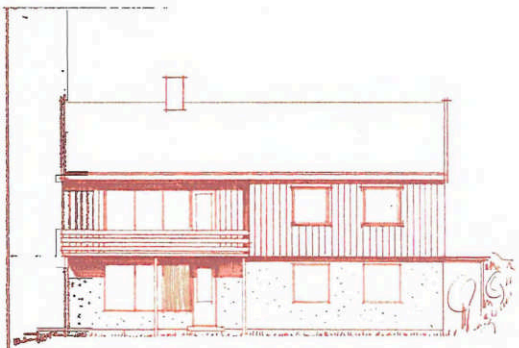
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



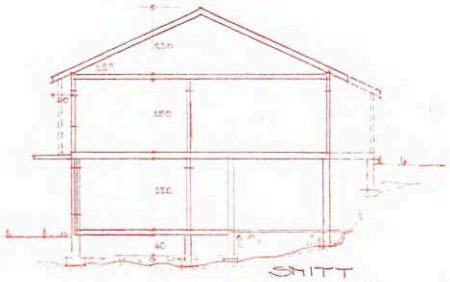
ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
589/63

BEVIDERT I.ETG
FOR A. SØRENSEN
SVINGEN 16.
M=1:50

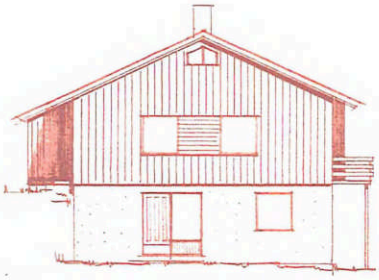
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



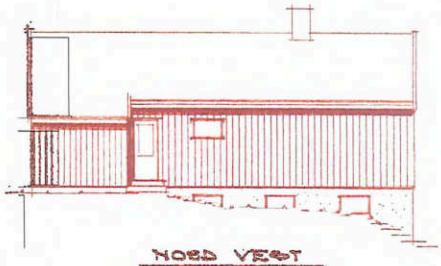
SYD ØST



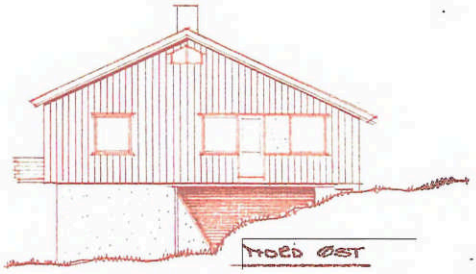
SNITT



SØR VEST



NORD VEST



NORD ØST

KOMMUNE BYGNINGSAD[illegible]
88/64

REVIDERTE FASADETEGN
FOR A. OLSEN
TYMGEN 16 M.1:100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

herr Magne Vang

anmeldte bygningsarbeide på Svingen 16 - garasje

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Kristiansand den 5. august 1969

bygningssjef

Alf M. Olsen

THV. OLSEN TRYKKERI

17. november 1966

1115/66
OH/tw

Herr Magne Vang
Svingen 16
Kristiansand S.

Svingen 16 - garasje.

Deres søknad av 31. oktober 1966.
Garasje iflg. tegning 26828 godkjennes i henhold til lov og forskrifter samt regler for ventilasjon og forøvrig på følgende betingelser:
Garasjen stikkes ut ved byplankontoret.
Takfremspring og takrenne må ikke stikke inn over naboeiendom.
Alt innvendig treverk kles med brannherdige plater min. B 15.
Vinduer skal være trådglass i faste jernrammer.
Ansvarshavende undertegner igangsettelseskort og gebyrer innbetales før arbeidet settes igang.

Bygningskontrollen i Kristiansand

Olaf Hartvoll

Gjenpart: helserådet
Vedlegg

17. november 1966

1115/66
OH/tw

Herr Magne Vang
Svingen 16
Kristiansand S.

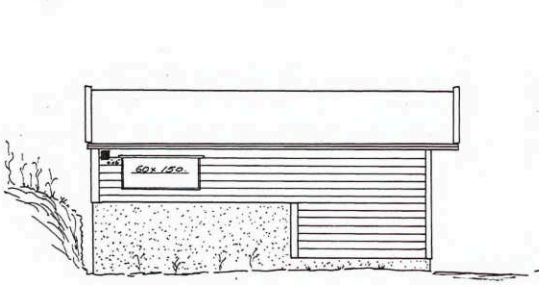
Svingen 16 - garasje.

Deres söknad av 31. oktober 1966.
Garasje iflg. tegning 26828 godkjennes i henhold til lov og forskrifter samt regler for ventilasjon og forövrig på följende betingelser:
Garasjen stikkes ut ved byplankontoret.
Takfremspring og takrenne må ikke stikke inn over naboeiendom.
Alt innvendig treverk kles med brannherdige plater min. B 15.
Vinduer skal være trådglass i faste jernrammer.
Ansvarshavende undertegner igangsettelseskort og gebyrer innbetales för arbeidet settes igang.

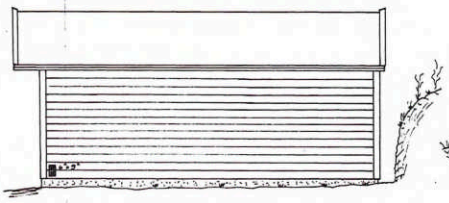
Bygningskontrollen i Kristiansand

Olaf Hartvoll

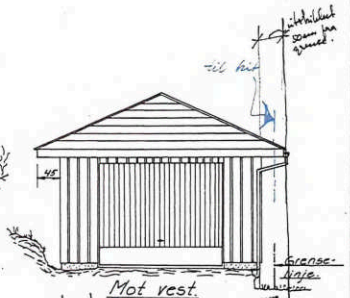
Gjenpart: helserådet
Vedlegg



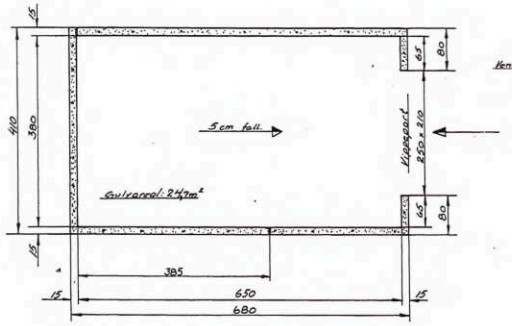
Mot nord.

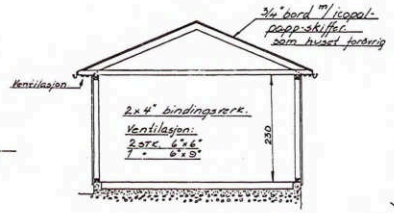


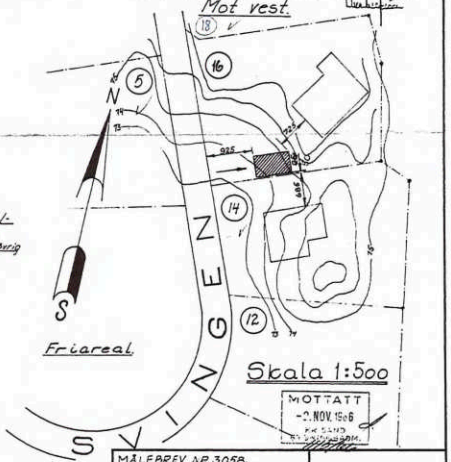
Mot syd.



Mot vest.







MOTTATT
-2. NOV. 1966
KR. SAND
BYGNINGSRÅD

Godkjent 19/12 1966
Kristiansand Bygningsråd
På visse vilkår

MÅLEBREV NR 3058.		G. NR.	
SVINGEN NR 16.		ORDRE NR.	
G. NR. 14.		LITRA NR.	
BR. NR. 477.			
SKYLD 0.01			
Egen garasje.	SKALA. 1:50	TEGN.	M.V.
		TRAC.	M.V.
Svingen 16 Fjellro Platå.		KTR.	5/10-66
		ERST. FOR.	
INGENIØR M.VANG KRISTIANSAND.		26828	
		ERST. AV.	

A 2

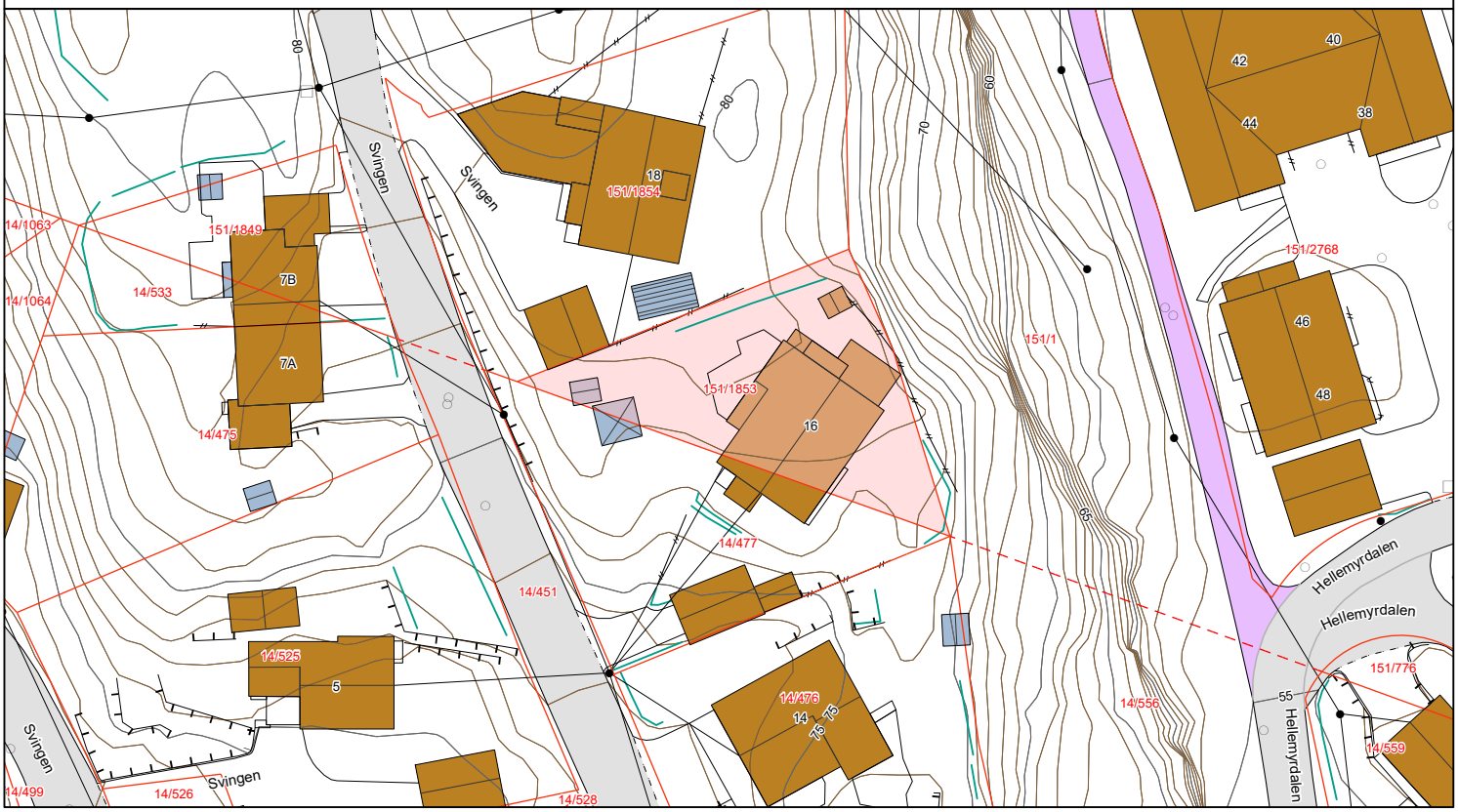
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Oversiktskart

Adresse: **Svingen 16, 4628 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/1853/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 509 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N



Matrikkelkart

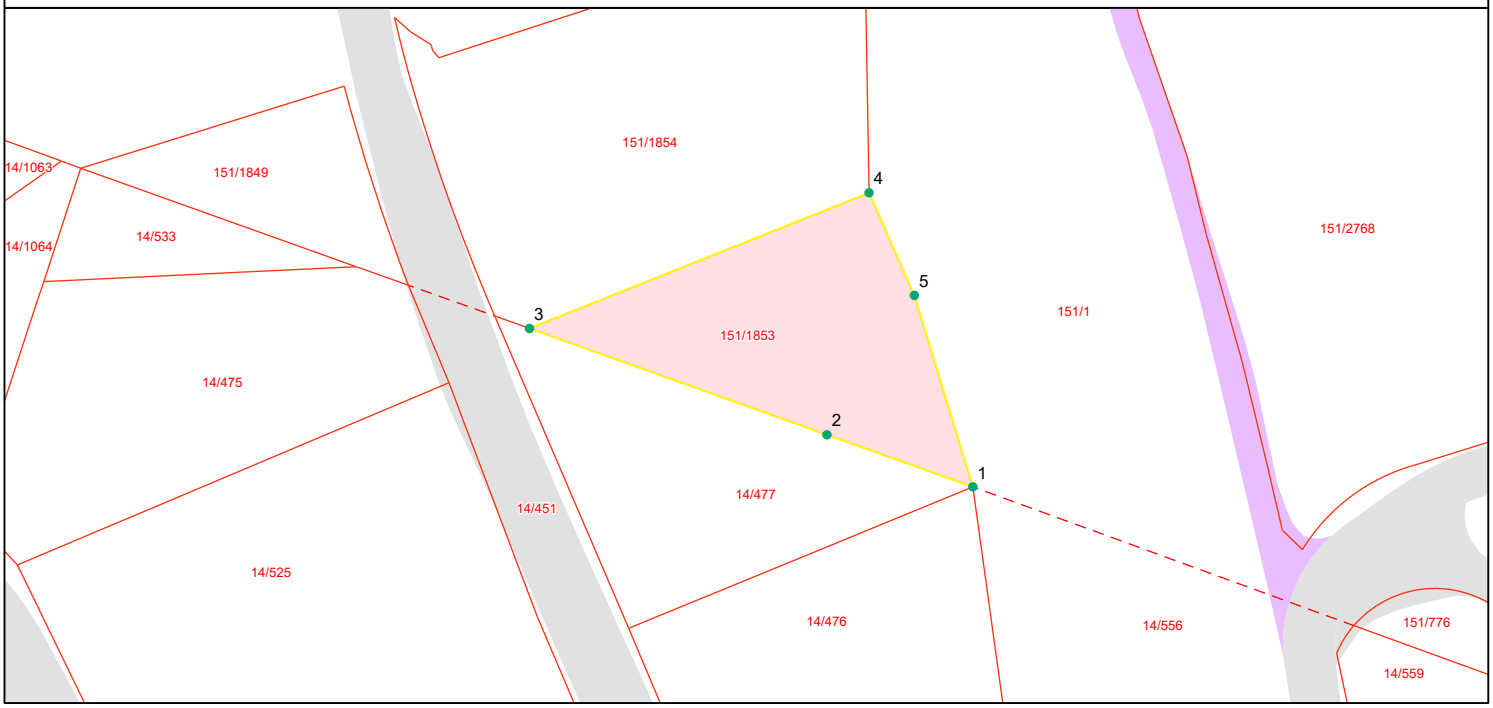
Adresse: **Svingen 16, 4628 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/1853/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 509 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445029.12	438020	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	14.49	0
2	6445033.99	438006.38	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	29.56	0
3	6445043.93	437978.61	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	34.22	0
4	6445056.62	438010.31	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.5	0
5	6445047.03	438014.54	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.76	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Svingen 16

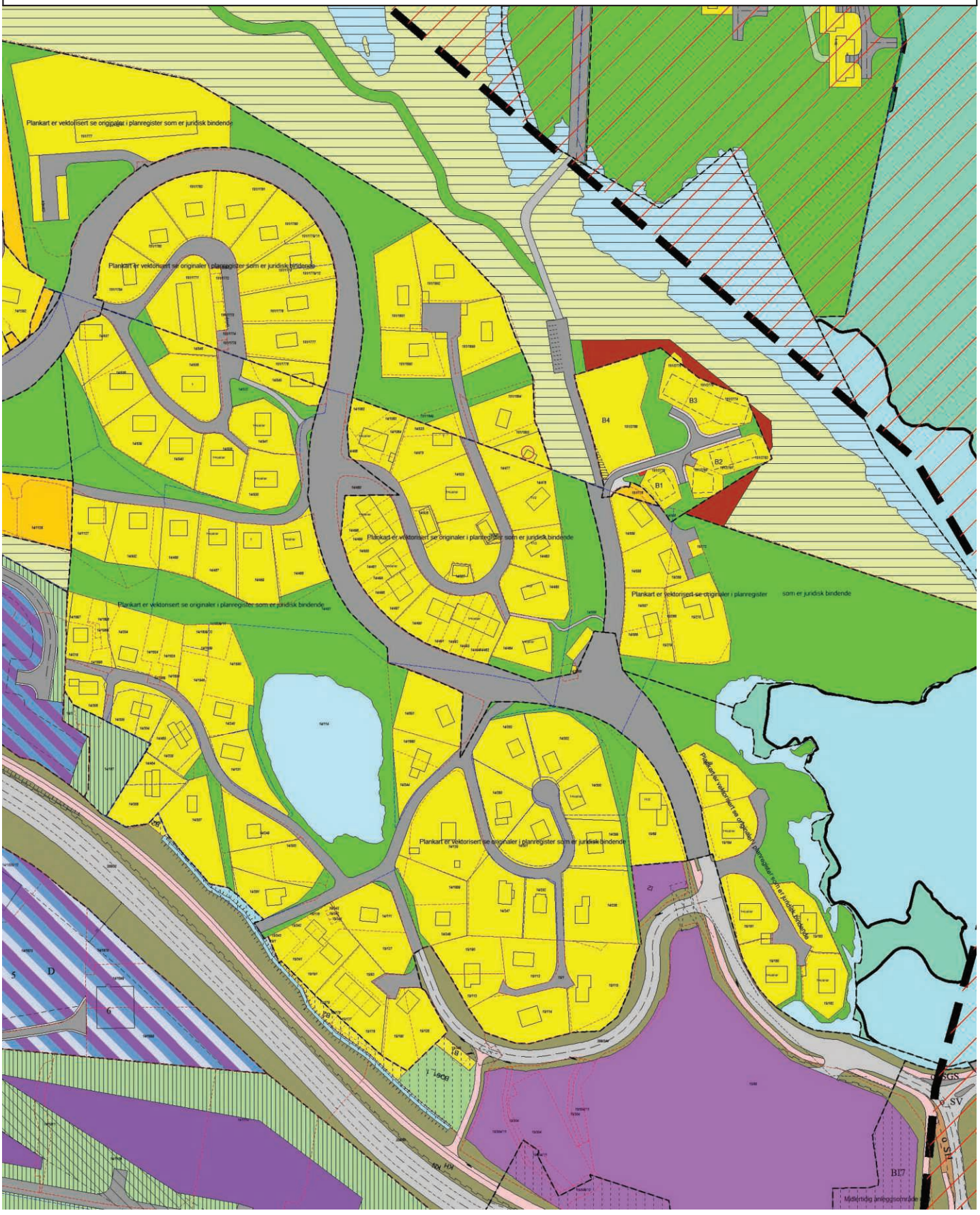
Dato: 10.09.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 116 FJELLRO PLATÅ

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for Fjellro Platå.

Stadfestet 21. 05. 1962

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet, når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.
Den på planen viste boligblokk skal oppføres i brannfaste materialer. All øvrig bebyggelse kan oppføres i tre.
Rekkehus kan oppføres i 2 etasjer , og enkelthus i 1 eller 2 etasjer. Boligblokk kan oppføres i 4 etasjer.

§ 3.
Enklelt- og rekkehus skal ha sadeltak med maksimum 30° vinkel. Samme takvinkel skal gjannomføres for samme husgruppe eller byggeflukt.
4 etasjers boligblokk skal ha flatt tak.

§ 4.
Høyden til gesims og møne må ikke overstige:

for 1 etasjes bygg henholdsvis 4 m og 7 m
" 2 " " " 6 m og 8 m
" 4 " " " 13 m

Høyden måles etter ferdig planert nivå.

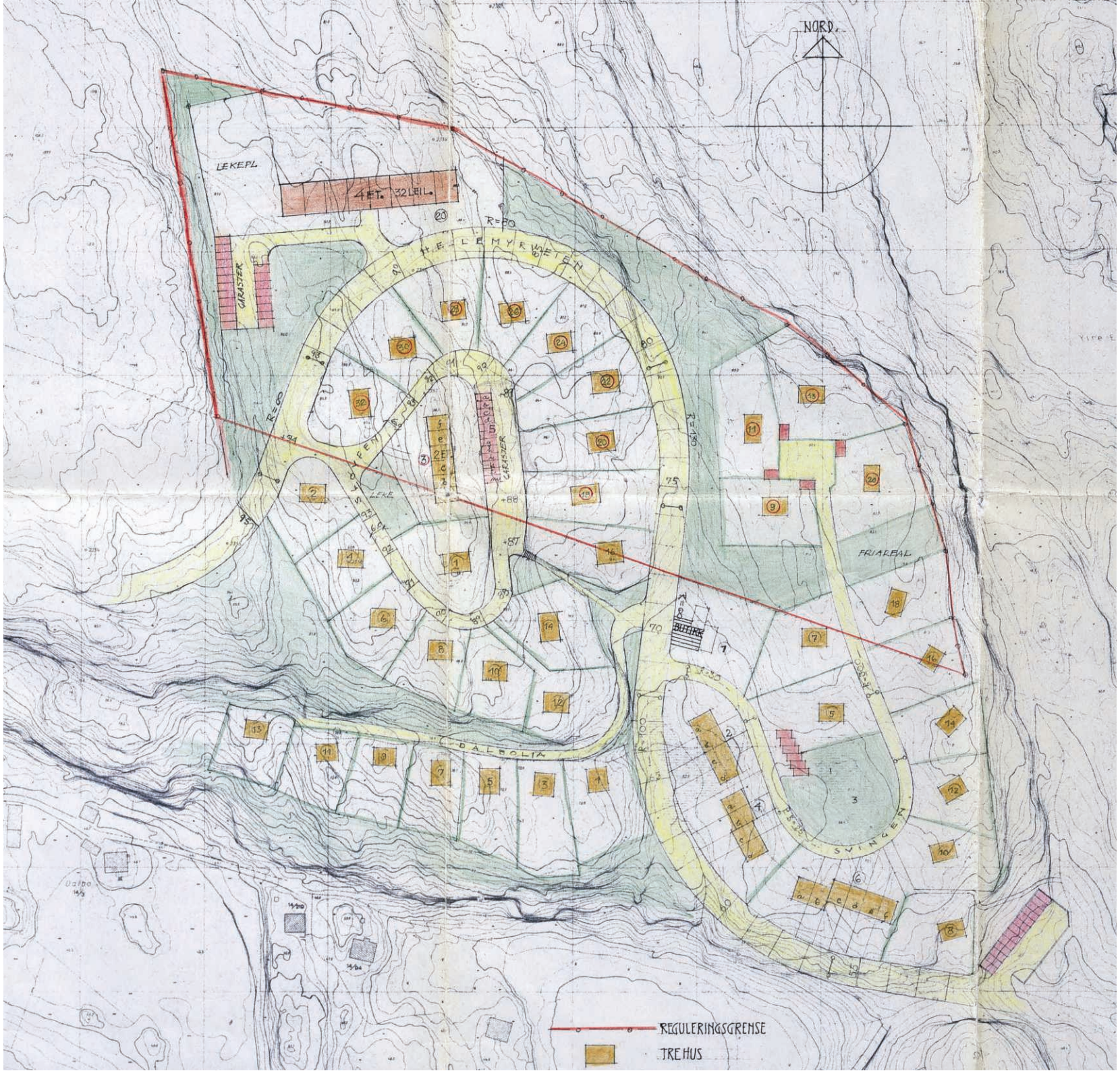
§ 5.
På tomt nr. 15 kan oppføres butikk, f.eks. som tilbygg til våninghus. Det forlanges plan for behandling av området mellom butikk og vei (parkering etc.).

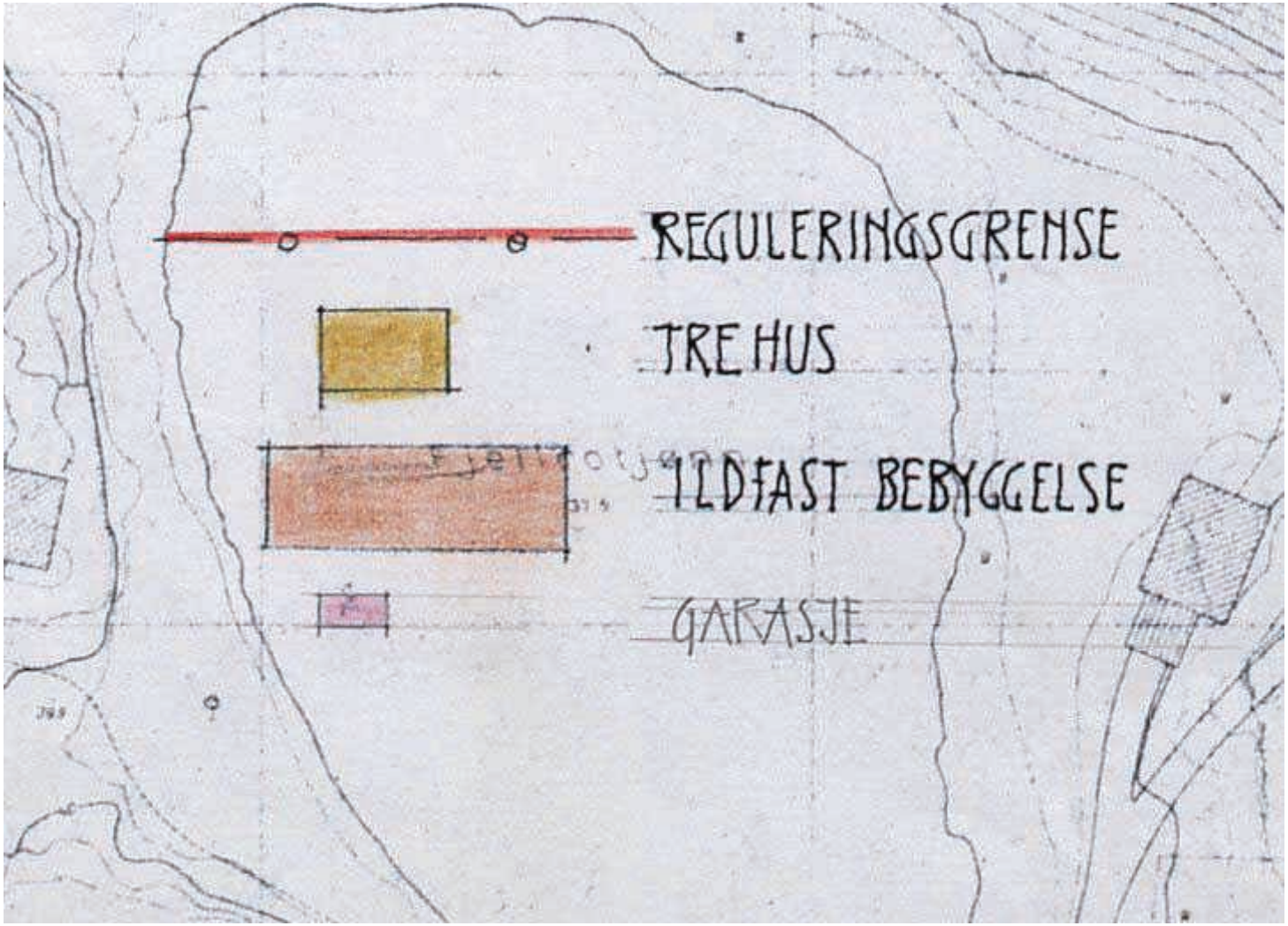
§ 6.
Fellesgarasjer skal mest mulig tilpasses terrenget og harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For enkelthus innpasses ved anmeldelsen garasjer hvis forholdene tillater det.

§ 7.
Markering av tomtegrenser kan kun skje ved lave steingjerder eller beplantning. På tomter nær trafikkert vei kan byplanrådet (bygningsrådet) gi tillatelse til annen innhegning.

§ 8.
Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområde.

§ 9.
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.


NORD
LEKEPL
4ET. 32LEIL.
GJERDE
H.E. LEMYRVEIEN
R=80
R=50
R=100
LEKE
FRIAREAL
BUTTERE
SVINGEN
DALBOLIA
REGULERINGSGRENSE
TREHUS


REGULERINGSGRENSE
TREHUS
FAST BEBYGGELSE
GARASJE

PLAN NR. 115 FJELLRO - EIGEVANN

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av området Fjellro - Eigevann.

Stadfestet O3. O1. 1962

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av Oddernes bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.
Bebyggelsen skal oppføres i det etasjetall som er angitt på planen. Endringer kan godkjennes av bygningsrådet dersom enheten i området bevares.

§ 3.
Enklelt- og rekkehus skal ha sadeltak med maksimum 3O° vinkel.
1 1/2 etasjes hus skal ha takvinkel maks. 45°. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe eller byggeflukt.

§ 4.
Høyden til gesims og møne må ikke overstige:

for 1 etasjes bygg henholdsvis 4 m og 7 m
" 2 " " " 6 m og 8 m

Høyden måles etter ferdig planert nivå.

§ 5.
På tomt Svingen nr. 1 kan oppføres butikk, f.eks. som tilbygg til våningshus. Det forlanges plan for behandling av området mellom butikk og vei (parkering etc.).

§ 6.
Fellesgarasjer skal mest mulig tilpasses terrenget og harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For enkelthus innpasses ved anmeldelsen garasjer hvis forholdene tillater det.

§ 7.
Bebyggelsens art og utforming på industritomten skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan påby at det anlegges et stilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen grunn.

§ 8.
Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområde.

§ 9.
Bygnigsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 1O.
Tomtene skal innhegnes på en av bygningsrådet godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

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

§ 12.
Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes.

§ 13.
Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse bestemmelser når der foreligger begrunnet ansøkning om dette, og fravikelsene kan innrømmes innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.


BL. 4.
TEGNFORKLARING
Fjelltjønn
Ytre Eigevann
INDUSTRI
ÅSDEN MEIERI
KRISTIANSAND 1500
260/156

Svingen 16

Nabolaget Hellemyr/Fjellro - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hellemyr skole (1-7 kl.) 393 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	7 min 3.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	8 min 3.7 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	11 min 6.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svingen Linje M4	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Hellemyr barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1 km
Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	23 min 1.9 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	24 min
Coop Extra Vestheiene	4 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	7 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	6 min
Vågsbygd Vinmonopol	7 min

SPORT

Fjellroveien balløkke	8 min
Hellemyra nærmiljøløkke	14 min
Trimeriet Rige	16 min
Just Best Padel	23 min

«Koselig nabolag og veldig barnevennlig!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

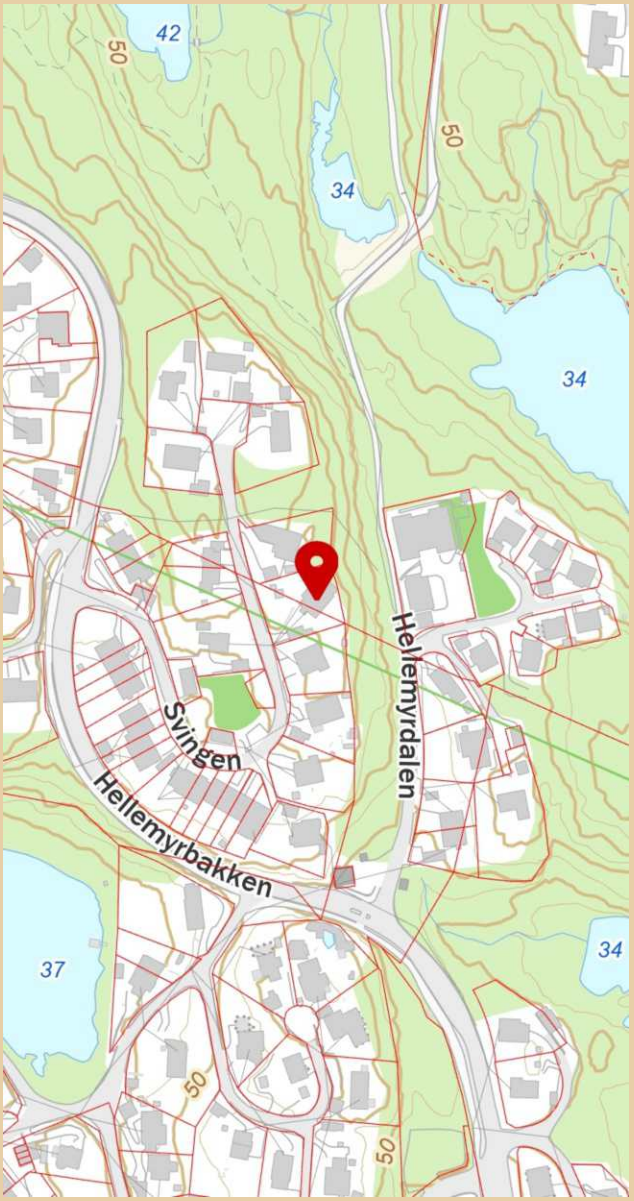
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.