PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

STRØMME TERRASSE 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250587

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christoffer V Målen	Malin Vesterhus Målen

Gateadresse
Strømme terrasse 17

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4638

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131250587

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel do som luktet stramt og dannet mengder med kondens. Denne ble byttet ut for en ny do. Da forsvant lukten og ikke mer kondens problemer.

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

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

Beskrivelse: Rør i sør byttet den gamle doen med en ny. Lukten ble fjernet og ingen kondens fra doen etter byttet. Jeg byttet selv silikon fugene i dusjen.

Arbeid utført av: Rør i sør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekker vann gjennom kledning til boden. Er kun kjent at det gjelder en vegg til selve boden. Er også problem med vann til en utvendig lettvegg som er satt opp av en tidligere eier.

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: Har vært maur om sommeren. Opplevd skrukketroll som kommer inn gjennom gulvlistene. Antallet sank dramatisk etter lufte vaner bedret seg. Grunnet brukerfeil ble tøy tørket inne mens ventiler var lukket og ikke gjennomført tilstrekkelig utlufting ble det oppdaget overflate sopp i enkelte vinduer. Dette skjedde også ved hushjørnet inne på hovedsoverommet da det stod et nattbord helt inntil og dannet kondens på. Alle vinduer og vegghjørnet ble grundig vasket og utbedret. Har ikke gjenoppstått etter ventiler ble åpnet og lufte vaner ble forbedret.

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: Avitell AS byttet ut ledninger og la inn nye stikkontakter i bod. Elektroimportøren Norge AS byttet ut vifte på vaskerommet.

Arbeid utført av: Avitell AS og Elektroimportøren Norge AS

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

Document reference: 131250587

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	I boden ble innvendig panel og gulv fjernet. Lagt isolasjon og tyvektuk i tre av veggene. Forsøk på å lede vann vekk fra første del av boden ble gjort av egeninnsats først før OSA bygg ble hyret inn.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forbindelse med utbedring av boden etter overtakelse ble først egeninnsats utført. Her ble boden innvendig tømt og nye bord til veggen og noe isolering gjennomført av egeninnsats. Nytt forsøk på å lede regnet vegg fra terrassen ovenfor ble først gjort på egeninnsats. Avitell AS gjorde alt det elektriske arbeidet knyttet med boden. Videre utførte OSA bygg arbeidet med å legge plater og bedre drenering vekk fra boden etter arbeid fra egeninnsats var tilstrekkelig.
Arbeid utført av	Avitell AS, OSA bygg og egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommunen planlegger å bygge ut ca. 40 nye boliger i skogen på andre siden av veien.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250587

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250587

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250587

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Vesterhus Målen	1c107caf82361b76bf1377c7ba9b0665a12b7629	07.12.2025 12:48:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Vesterhus Målen	26d9a35536cca1c5c27189 63777943a38fa9ee79	07.12.2025 18:18:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250587

→ 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

Strømme terrasse 17 , 4638
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 643, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20127-1925 **Referansenummer:** LN3698

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Christoffer V. Målen

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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Alle vinduer er i fra byggeåret og har faste sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og en del vinduer med fast karm. Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse, som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes.
Hoveddør med glass, utvendig boddør og en balkongdør med høy brystning og faste sprosser.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.
Større terrasse mot have nær bakkenivå med tilhørende rekkverk og en skille/levegg. Er en støpt platting ved inngangsparti som er fliselagt.
Utvendig bod:
Boden er blitt isolert og platekledd og har vært utsatt for en del fuktighet. Veggen mot leiligheten er nå åpnet og det er blitt gjort en del tiltak for å unngå fuktighet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og laminat.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malt tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Støpt gulv som har overliggende flytende gulv av parkett og laminat.
En mindre høydeforskjell på 4 til 5 mm, målt igjennom hele stuen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.
Heltre innerdører av type hvit med tre spegler og en glassdør med sprosser til stue. (skyvedør)

VÅTROM Gå til side

Bad:
Overflater fra byggeåret.
Malt slett himling og dusjhjørne er fliselagt. Ellers er det malt tapet på resterende vegger.
Gulvet er flislagt med oppkantflis uten for dusjhjørne og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, nytt toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra vaskerommet i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Overflater fra byggeåret.
Malte slette vegger og himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har sveiste skjøter.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er en ny elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Parkettgulv, våtromsplater over kjøkkenbenken, malt slett himling og vegger.
Nyere innredning med stor spegel på folierte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er i fra byggeåret.
Sikringsskapet er plassert i entre og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Leiligheten har røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

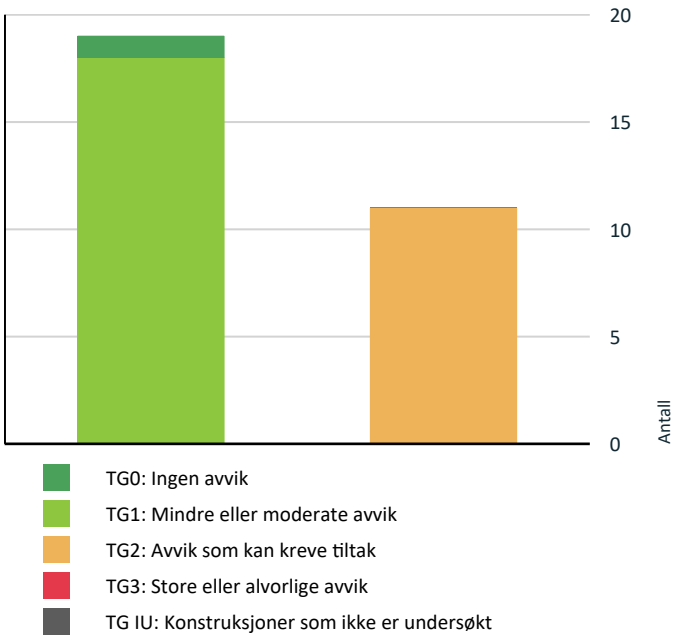
Lovlighet Gå til side

Bolig med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > Første > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Første > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Første > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Bolig med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > Første > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Alle vinduer er i fra byggeåret og har faste sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og en del vinduer med fast karm. Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse, som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, utvendig boddør og en balkongdør med høy brystning og faste sprosser.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse mot have nær bakkenivå med tilhørende rekkverk og en skille/levegg. Er en støpt platting ved inngangsparti som er fliselagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Er noe råteskader på enkelte bord på le/skillevegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av enkelte bord på skille/levegg må beregnes.

Tilstandsrapport



Deler av terrasse



Noe råteskader på skille/levegg.



Platting ved inngangsparti

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod:
Boden er blitt isolert og platekledd og har vært utsatt for en del fuktighet. Veggen mot leiligheten er nå åpnet og det er blitt gjort en del tiltak for å unngå fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kunne se noe fuktighet på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må gjøres nærmere undersøkelser og veggen anbefales ikke å isoleres og platekless på nytt.



Deler av veggen som nå er åpen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og laminat.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malt tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv som har overliggende flytende gulv av parkett og laminat.
En mindre høydeforskjell på 4 til 5 mm, målt igjennom hele stuen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Vedovn i stue.



Sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører av type hvit med tre spegler og en glassdør med sprosser til stue. (skyvedør)

VÅTROM

FØRSTE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt slett himling og dusjhjørne er fliselagt. Ellers er det malt tapet på resterende vegger.

FØRSTE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis uten for dusjhjørne og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Høy tett oppkant i rundt dusjhjørne som gjør at vann ikke kan nå sluke fra resterende del av rommet.
Nye silikonfuger i dusjhjørne er ikke helt fagmessig utført.

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



Høy tett oppkant irundt dusjhjørne.



Deler av dusjhjørne er silikonert på nytt

FØRSTE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

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

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.



Sluk i dusjhjørne.

FØRSTE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, nytt toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



Innredningen.

FØRSTE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Fuktstyrt vifte som føres igjennom ene soverommet og ut.

FØRSTE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i fra vaskerommet i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra vaskerommet

FØRSTE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte slette vegger og himling.

FØRSTE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har sveiste skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Er en utett overgang ved dør til bod/garderoberom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Belegget må festes og fuktsikres i overgang til dør med karm for å unngå følgeskader ved en lekkasje.



Utett overgang til boddør.

FØRSTE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Bør tettes bedre i rundt rørgjennomføring i gulvet.



Sluk under vaskekum



Usikker rørgjennomføring i gulvet

FØRSTE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Vaskekum

FØRSTE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er en ny elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Ny elektrisk vifte.

FØRSTE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad.

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, våtromsplater over kjøkkenbenken, malt slett himling og vegger.
Nyere innredning med stor spegel på folierte fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.



Folie har løsnet på skapdør ved vask

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

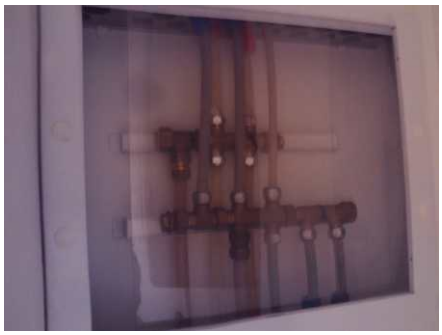
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskapet.



Innvendig stoppekran ved siden av bereder nær gulvet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenken.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på vaskerommet.

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.

Sikringsskapet er plassert i entre og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.
   Byggeåret 2002.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I mitt eierskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Diverse arbeider i bod og bytting av vifte på vaskerom.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i entre.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







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

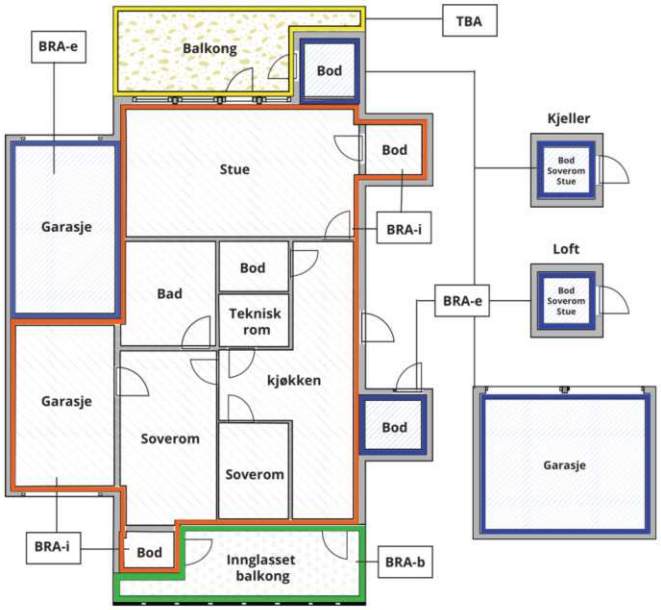
Hva er måleverdig areal?

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

Bolig med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Første	81	5		86	23
SUM	**81**	**5**			**23**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod/garderoberom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring av skade utvendig bod og noen elektriske arbeider

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)
Bolig med flere boenheter	78	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Christoffer V Målen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	643		1	121.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strømme terrasse 17

Hjemmelshaver

Målen Christoffer Vesterhus, Målen Malin Vesterhus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.2001		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	07.12.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Strømme terrasse 17

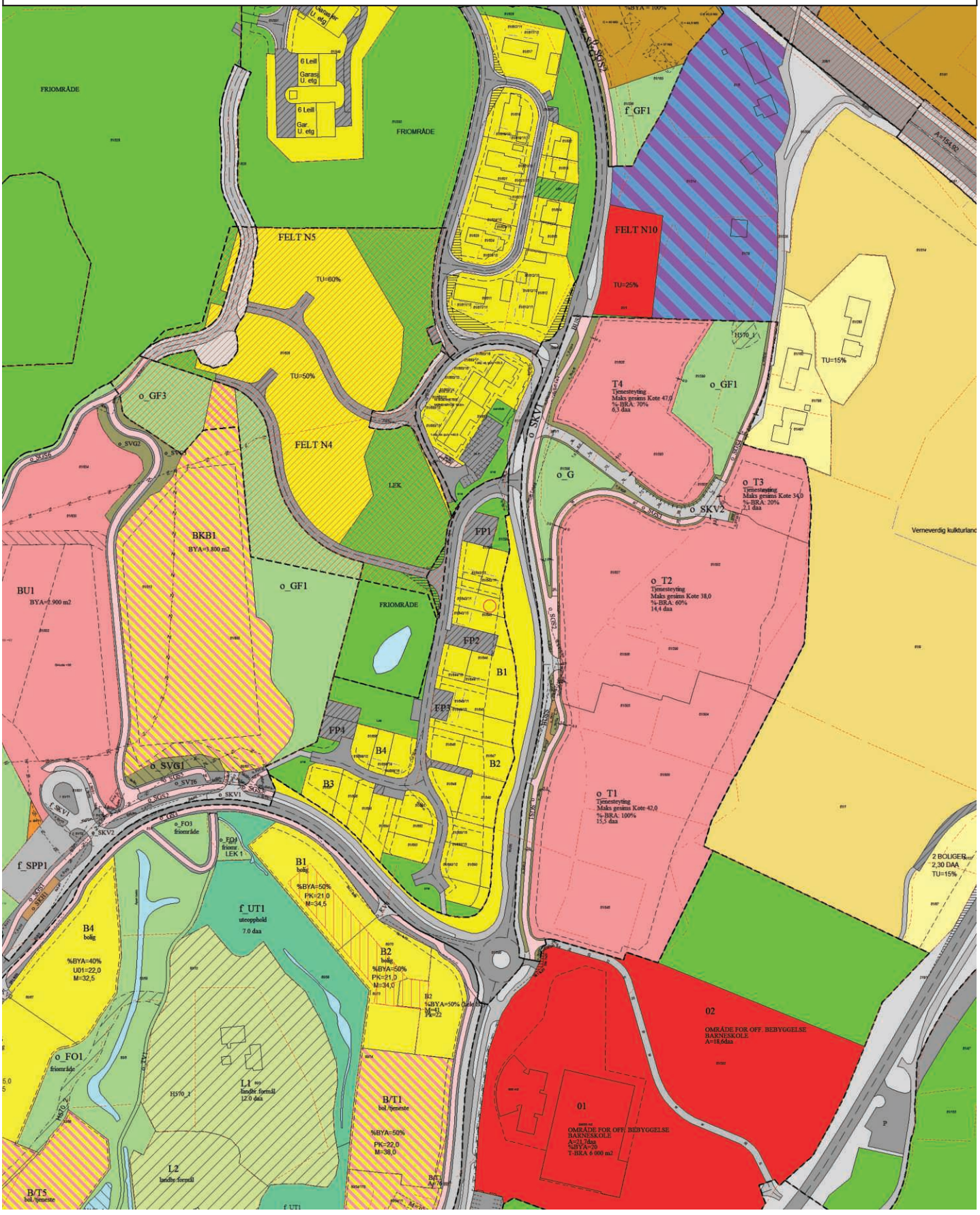
Dato: 18.04.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 668D

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR STRØMME/KORSVIK FELT N3.
Tilleggsbestemmelser til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Strømmeområdet datert 25.08.95.

§1 Generelt
Området er regulert til: BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FRIOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

§2 Område for boliger
Områder for 4 og 6 mannsboliger felt B1 og B4:
Gesimshøyde skal ikke overstige 6,3 m. Høyden er regnet fra ferdig planert terreng.
%-BYA for den enkelte tomt skal ikke overstige 35%.
Bygningene skal ha saltak og takvinkelen skal være 30 - 36 gr.
For boligen 5-7 skal det iverksettes støyskjermingstiltak samtidig med oppføring av bolig.
Boligene skal i størst mulig grad byggemeldes under ett for å få et tilnærmet enhetlig preg.

Område for 2 mannsboliger og eneboliger i rekke felt B2 og B3:
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,8 m. Hvor terrenget ligger til rette for det kan det bygges underetg. Her skal gesimshøyden ikke overstige 6,3 m. Høydene er regnet fra ferdig planert terreng.
%-BYA skal for den enkelte tomt ikke overstige 40%.

Takvinkelen skal være 30-40 gr.
For boligene 45-51 skal det iverksettes støyskjermtiltak samtidig med oppføringen av boligene.
Bygningene skal harmonere i utformingen.

Generelt
Bebyggelsens plassering på tomta er veiledende. Møneretningen er bindende. Cotehøyder på ferdig grunnmur er maks-cotehøyder.

§3 Trafikkområder
Veiene ska opparbeides etter kommunens veistandard.
Tekniske planer skal innsendes og godkjennes av kommunen før oppstart av utbyggingen.

§4 Friområder
Formålet med friområder er å danne grønne lunger, naturlige plasser for lek, samt gode overganger til andre formål.
Før utbygging av feltet skal det godkjennes utomhusplan som viser tiltak på friområder og lekeplass. Planen skal også vise marksikring (hogst), terrenginngrep (skjæring/fylling), sikringstiltak (sikringsgjærder på skrenter/stup og rassikring), turstier/turveier og detaljplan for opparbeidelse av lekeplasser.
Det settes opp en fysisk skjerm mellom lekeplass og gjesteparkering, samt en avskjerming/ avgrensning mellom lekeplass og boligfelt B4.

Lekeplasser
Plan over lekeplass skal innsendes til kommunen for godkjennelse.
Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første hus kan skje.

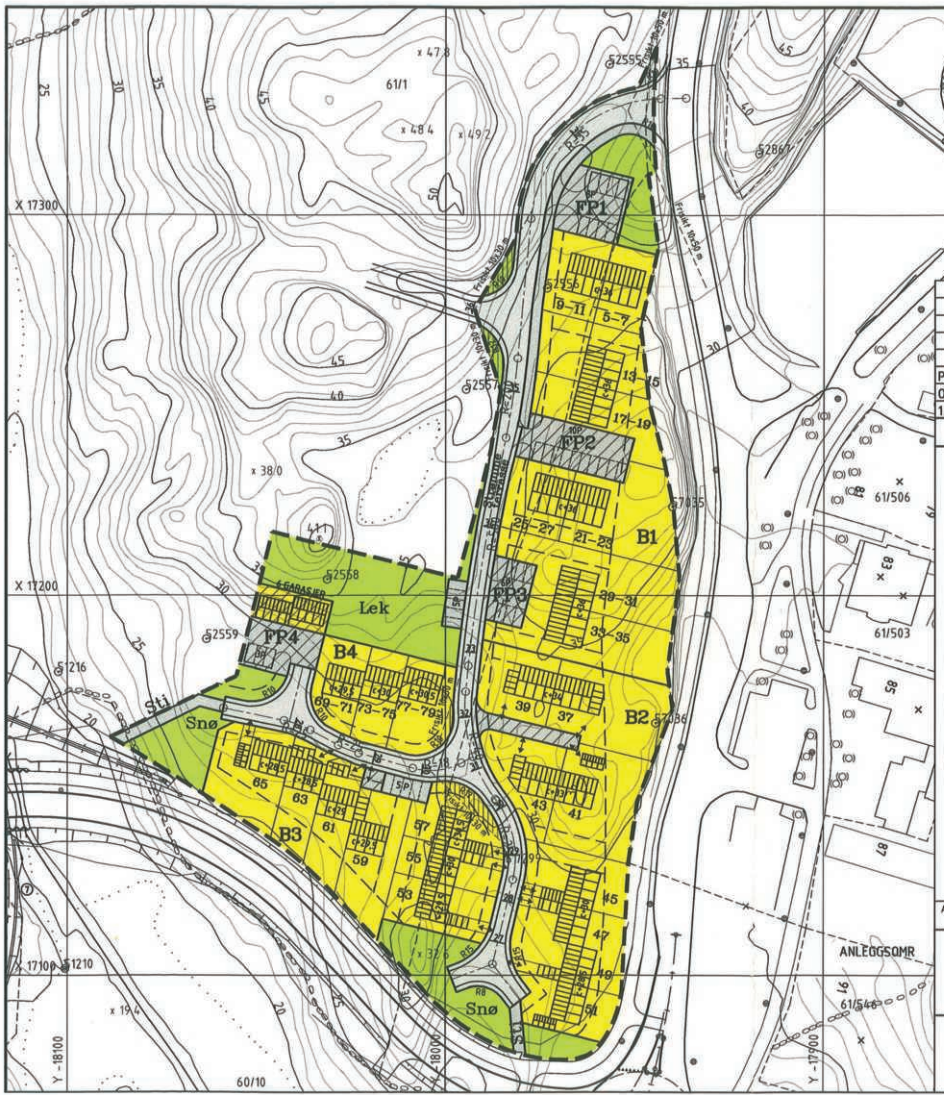
§5 Spesialområder
Bebyggelsesplanen viser frisiktsområder som ikke må beplantes eller bebygges i en høyde

større enn 0,5 m over veibanen.

§6 Fellesområder
Planen viser parkeringsarealer som er fellesparkering for 4 og 6-mannsboliger. FP1, FP2 og FP3 er fellesparkering for 4-mannsboligene i felt B1, FP4 er fellesparkering for 6-mannsboligen og felt B4.
Planen viser også privat fellesvei for tomtene 37, 39, 41 og 43 samt den viser felles gjesteparkeringsplasser.

Vestre Strømme AS, 04,02.2000

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kr.sand i møte 21.09.2000 som sak nr. 297



Strømme/Korsvik, felt N3

21.09.2000

297 vedtatt denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser.
Kart er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med byutviklingsstyrets vedtak.
Kristiansand, 5.2.2001
J.B. Lauluk
Plan- og bygningssjef

Plan revidert	31 08 00	
Off ettersyn fra 27 04 00 til 27 05 00		
1 gangs behandling i Byutviklingsstyret	06 04 00	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN / MERKNADER	DATO REV	SAK NR

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/ STI
- OFFENTLIG PARKERING

4. FRIOMRÅDER
- OFFENTLIG FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER
- *FORMÅLSFARGE=FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERING
- FELLES GARASJEANLEGG

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TOMTEGRENSE

da = dekar 1000 kvm

ARKIV NR	PLAN NR	MÅLESTOKK 1:1000	DATO
		0 10 20 30 40 50	23.02.00

BEBYGGELSESPLAN FOR:

KRISTIANSAND KOMMUNE
STRØMME/KORSVIK, FELT N3

UTBYGGER

VESTRE STRØMME AS

L:\VOSH\plan\N3_Alle.dwg Thu Aug 31 10:17:38 2000 AL
HP DesignJet 650C Hewlett-Packard HP-GL/2 dev(ces, A3) 4.3 - for AutoDesk by HP

PLAN NR. 668.

STRØMMEOMRÅDET
Godkjent av bystyret 27.09.95

§ 1
Generelt
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Byggeområder:
Boliger
Offentlige formål
Blandet formål
Allmennyttige formål
Industri

Trafikkområder:
Kjørevei m/rabatter,parkeringsplasser
Gang/sykkelvei, fortau

Friområder:
Park/turvei, lek

Spesialområder:
Bevaringsverdige områder
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktarealer

Fellesareal for flere eiendommer:
Felles adkomst

§ 2
Felles bestemmelser for byggeområder

1.Før utbygging av det enkelte delfelt igangsettes, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
For delfelt 03, 04, 05, 06, og 07 skal det fremlegges en felles bebyggelsesplan.
Som grunnlag for utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det være foretatt en landskaps- og vegetasjonsanalyse av det aktuelle utbyggingsfelt.

Bebyggelsesplanen skal redegjøre for:
- Tomtedeling og byggegrense
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Adkomstveger, interne gangveger.
- Lekeplasser
- Område for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Terrenginngrep og planeringshøyder.
- Tiltak for lokal håndtering av overflatevann.
- Behov for støyskjermingstiltak.

2.Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen

får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkler og materialer.

3.Det skal på den enkelte boligeiendom eller i fellesanlegg, opparbeides parkerings- og garasjeplasser i samsvar med kommunens vedtekt til pbl § 69. For forretning- og kontorbebyggelse skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 kvm. bruksareal. For andre typer bygninger fastsetter bygningsrådet parkeringskrav særskilt.

4.Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

§ 3
Område for boliger
I boligfelt med tomteutnyttelse TU=15-25% kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger og rekkekjedehus i inntil 2 etasjer.
I felt N4 og N5 kan det oppføres terrasert boligbebyggelse i inntil 4 etasjer. Det forutsettes garasje i kjellerplan. I boligfelt O3 og O4 kan det oppføres sammenhengende boligbebyggelse i inntil 3 etasjer. Det forutsettes garasje i kjellerplan.
Innenfor hvert boligfelt skal det innpasses sandlekeplass iht. vedtekt til pbl.69. Lekeplassene skal ferdigstilles før boliger innflyttes.

§ 4
Område for offentlig bebyggelse
Innenfor de enkelte delfelt regulert til offentlig bebyggelse kan oppføres de formål som er angitt på planen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. I felt N2 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer, pluss sokkeletasje.

§ 5
Område for blandet bebyggelse
I felt O5, O6 og O7 kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkerings-anlegg. Det kan innredes forretninger og kontorer i 1. etasjes plan. Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer

I felt N9 kan oppføres lokaler for kontorer og annen servicevirksomhet (lett industri, mindre verksteder o.l.) som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Bebyggelsens høyde til gesims skal ikke overstige 7,5 m.

§ 6
6.1
I felt O1 kan oppføres lokaler for lett industri, mindre verksteder o.l som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Bebyggelsens høyde til gesims skal ikke overstige 10,5 m. For bebyggelse som grenser mot PUH-boligene og gang/sykkelvei i sydenden av feltet skal gesimshøyden ikke overstige 6,0 m.
Reguleringsforslaget er vist som en flateplan med avkjørselen fastlagt. Byggegrensene er forutsatt å være standard 4 m fra nabogrense.

6.2
I sydøstre del av felt O1 kan det oppføres boliger for psykisk utviklingshemmede.
Max gesimshøyde er 3,8 m (en etasje). TU er 35%.

Det kreves ikke at tomta inngår i bebyggelsesplan for feltet.

§ 7
Spesialområde- bevaringsverdige områder
I område regulert som verneverdig gårdsbebyggelse og verneverdig kulturlandskap skal eksisterende gårdsbebyggelse bevares, og jordbruksområdet søkes opprettholdt. Alle inngrep som kan endre landskapets karakter vesentlig, som f.eks. uttak eller utfylling av masse, tilplanting av åpen åker, er ikke tillatt.

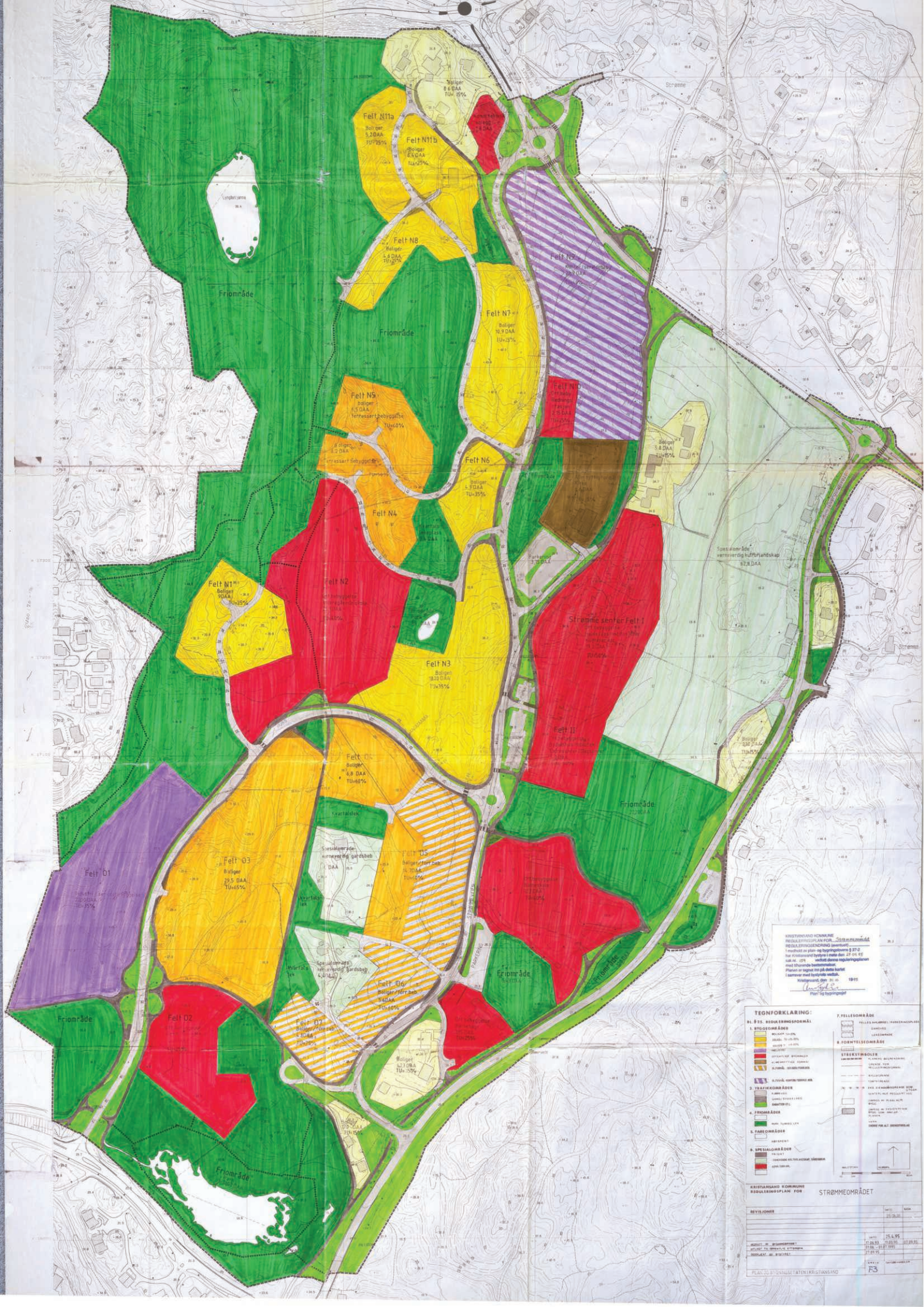
§ 8
Allmennyttige formål
Område regulert til allmennyttig formål kan nyttes til kirke og andre felleslokaler for Den Evangelisk Lutherske Frikirke.

§ 9
Friområder
I friområder kan oppføres innretninger som er nødvendig for bruken av områdene. Det samme gjelder etablering av veier og stier. Eksisterende steingjerder og verdifull vegetasjon søkes bevart.

§ 10
Rekkefølge av utbyggingstiltak
Kryss Høvågveien-Strømmeveien skal utføres som et rundkjøringskryss og anlegget skal være ferdigstilt før Strømmeveien tillates åpnet for trafikk fra Høvågveien. Det tillates ingen utbygging av N-feltene før adkomst fra Høvågveien er etablert.

Plan- og bygningssjefen i Kristiansand

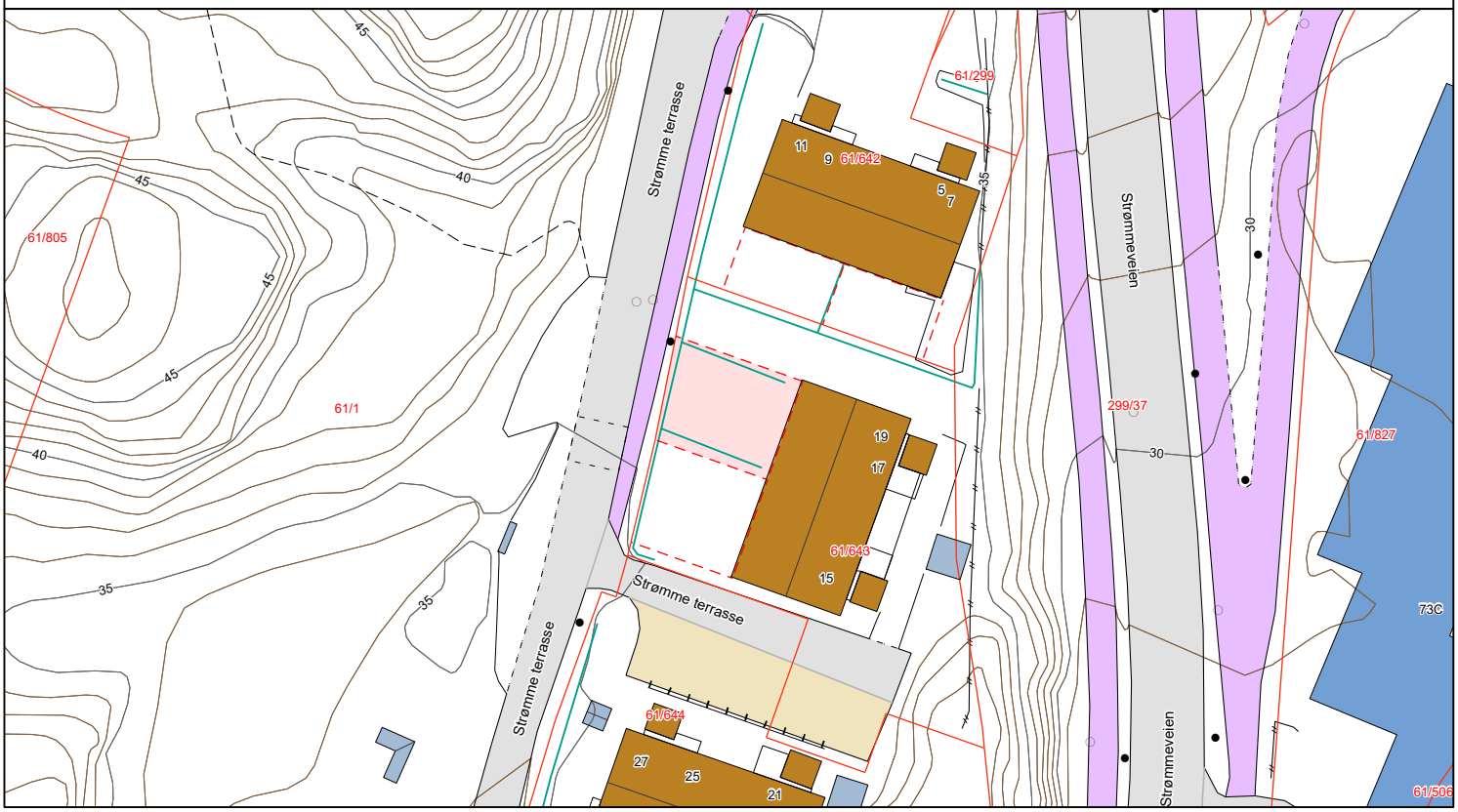
§6 endret etter reguleringsendring av felt O1, vedtatt i bystyret 07.03.2001.


Felt N11a
Felt N11b
Felt N8
Felt N9
Felt N7
Felt N5
Felt N6
Felt N4
Felt N1
Felt N2
Felt N3
Felt 01
Felt 02
Felt 03
Felt 04
Felt 05
Felt 06
Felt 07
Felt 11
Friområde
Strømme senter Felt 1
Parkering
Spesialområde vernverdig kulturlandskap
Strømmeveien
Parkeringsplass
Kvartalslek
Spesialområde vernverdig gardsbeb.
Boliger
Kristiansand kommune
Reguleringsplan for Strømmeområdet
Tegnforklaring:
Strømmeområdet
Plan- og bygningsetaten i Kristiansand

Oversiktskart

Adresse: **Strømme Terrasse 17, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/643/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 121 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.04.2024



Matrikkelkart

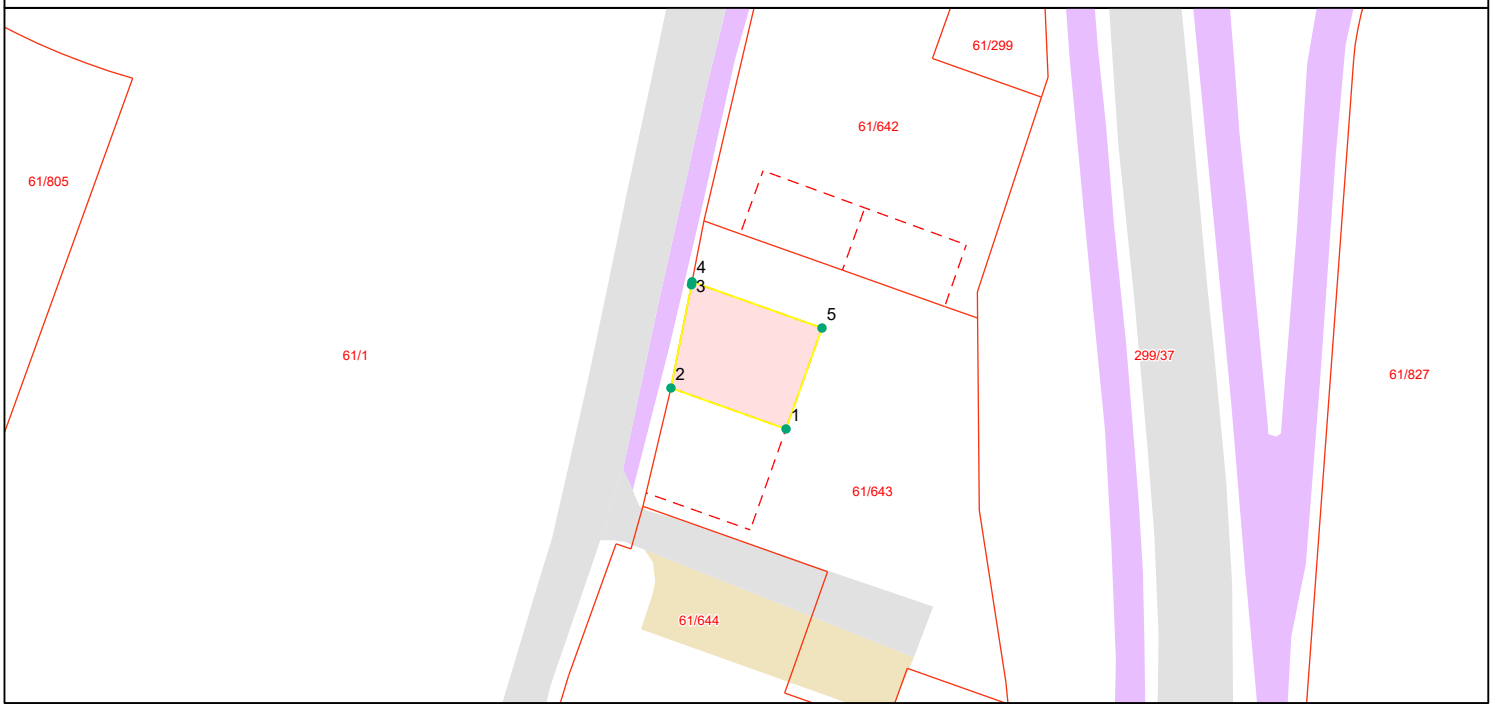
Adresse: **Strømme Terrasse 17, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/643/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 121 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.04.2024

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466927.62	93177.64	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	11.41	0
2	6466931.45	93166.9	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.85	0
3	6466941.1	93168.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.28	0
4	6466941.38	93168.87	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.88	0
5	6466937.06	93181	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	10.02	0