GISKEHEIA 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Ingen vedlegg?

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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Giskeheia 7
Gnr. 419 Bnr. 76 i Kristiansand kommune

Oppdragsnummer:
131-23-0423

Meglerforetak: Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: / 99 41 95 80

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Tilstandsrapport

Giskeheia 7, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 419, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 427 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1022 **Referansenummer:** RK7378

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

Byggmestrenes Takseringsforbund

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme
Uavhengig Takstingeniør
tor@hommebygg.no
480 27 070

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligen er bygd på 3 ganger. Det har en utleie del i kjeller med enkel standard. Bærer litt preg av alder men ikke mer enn forventet slitasje på overflatene.
Hoveddelen av huset er pusset opp litt pø om pø. Bad opp er neste nytt, kjøkken er rundt 15år gammelt og vinduer er fra byggetid og nyeste er fra 2010.
Dører er det siste som er tatt der den nyeste er inngangsdøre til hybelen som ble satt inn i 2024. Tak og kledning er av litt eldre årgang menn ser ut som det er i generelt grei teknisk stand. Det er bygningsdeler som burde holdes høye med da de for lengst har passert halvparten av forventet levetid.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betongstein. Taket er helt og kan ikke se noe knekte stein.
Undertak av sutak plater og papp på tilbygg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp av stål.
Ingen tydelige feil eller skader på befaringsdagen.
Overvannet ledes bort fra boligen.
Pipebeslag har rustdannelse på overflaten.
Kjeller støpt i betong, overetasje ført opp i bindingsverk av tre.
Pusset mur nede og liggende trepanel på 1 vegg nede og resterende oppe. Lufting og musestopp bak kledning.
Kledning og mur ser er i god stand utfra alder, normalt slitasje og vedlikehold på påregnes.
W-takstoler i tre. Undertak av sutak på en hoveddel og bordtak/papp på tilbygg mot nord.
Ingen åpenbare betydelige feil på befaringsdagen.
Taket er sporadisk sjekket tilfeldige plasser på loftet.
Malte trevindu i hele huset, Alder strekker seg fra 1979 - 2021.
Det er både 2- og 3-lags isolerglass.

Vinduer er som forventet utfra alder uten større avvik på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Malt hovedytterdør med glass fra 2021.
Malt hovedytterdør til hybel fra 2023.
Malt balkongdør v/ tv-stue fra 2023.
Malt balkongdør ut fra stue fra 2021.
PVC dør i hybel fra 2013.

Dører i fin teknisk stand utfra alder. Slitasje og normalt vedlikehold må forventes utfra alder.
Terrasse oppført med bjelkelag og bord av tre. Rekkeverkshøyde og spalte mellom spilene er ok.

Terrassen er i bra teknisk stand på befaringsdagen og anser ingen strakstiltak som nødvendig.
Trapp opp til terrasse ført opp i tre. Teknisk fin stand på befaringsdagen.

Rekkverkshøyde ok.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Hybel: sov 1 - laminat, sov 2, gang og stue/kjøkken - parkett, entré, bad og vask - fliser.
Hoveddel: bad, toalett og entré - fliser, vask og bod - belegg, kjølerom og bod - laminat, gang og sov4 - teppe, sov 1,2,3, stue/kjøkken og tv stue - parkett.

VEGGER:
Hybel: bad - baderomsplater, resterende som malte plater. Deler av stue/kjøkken er det murvegg.
Hoveddel: Bad og vaskerom - baderomsplater, tv-stue - trepanel, resterende rom - malte plater (slette plater og profilerte hunton).

TAK:
HYBEL: Takplater i alle rom.
Hoveddel: bod 2,3, toalett, sov 1,2,3, vask og stue/kjøkken - takplater, bod 1, sov4 og bad - panel av trefiber, kjølerom - panelø av tre.

ROMHØYDER:
Hybel: stue/kjøkken - 225cm, sov 1og2 - 230cm, bad - 227cm, vask - 235cm.
Hoveddel: entré - 240cm, kjølerom - 229cm, gang og boder - 236cm, toalett, 235cm, vask - 235cm, sov 1,2 og 3 - 238cm, kjøkken stue - 236cm,

Generelt greit teknisk stand på overflater mtp alder. Ingen åpenbare større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold må påregnes.
Betoing mot grunn og etasjeskiller av tre.

Høyde avvik målt med bosch linjelaser.
Stue/kjøkken - 21mm avvik over hele rommet.
Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Elementpipe. med feieluke i hybel og en feieluke på sov 4 for pipe nr 2.
Peisovn i stuen og en peis i tv-stuen.

Hulltaking ikke foretatt da rom som ligger mot terreng er garasje, bad og vaskerom. Bad og vaskerom er rom som ikke egner seg og ta hull i da disse rommene skal tåle litt fukt.
Malt tretrapp med tette opptrinn og håndløper kun på 1 side og større gliper enn 10cm i håndrekken.
Innerdører er bårde glatte malte og 1-speils fyllingsdører.
Dører i grei teknisk stand. Ingen strakstiltak anset som nødvendig på befaringstidspunkt.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes.

VÅTROM Gå til side

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Badet ble renovert grunnet vannskade.
Baderomsplater på veggene og mdf panel i taket.
Badet er i bra teknisk stand.
Fliser med oppkant på gulvet. Fall på ca 16mm fra punkt ved dør til topp sluk pluss 30mm oppkant under terskel.
Membran ny i 2023 ved renovering av bad. Plastsluk. Vanskelig og komme til sluk for og sjekke slukmansjett og klemring. Antar sluk er fra 2009 da badet ble oppført første gang.
Profilert innredning i trefarge. Dobble halvveis nedfelte vasker med 1-greps blandebatteri, laminat benkeplate og speile over servant.
Badekar, dusjkabinett og veggmontert sisterne med pose som lekkasjesikring. Innredning i bra teknisk stand med minimalt med slitasje.
Elektrisk styrt vifte i taket. Ventilasjon anses som svak da det mangle tilstrekkelig tilluft.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Vaskerom
Baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket.
Normal slitasje ifht alder.
Overmalt vinylbelegg av eldre årgang. Fall på 5mm fra punkt ved terskel til topp sluk med det er oppkant på belegg ved dør på 30mm.
Plastsluk med vinylbelegget klemt i rammen rundt sluket.
Slett hvit innredning med laminat benkeplate og nedfelt servant. 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Innredning ser fin ut mtp alder.
Elektrisk styrt vifte med en type villavent montert på loftet.
Tilluft under dørblad.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Bad
Baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket.
Overflater anses som normalt bruksslitasje.
Fliser med oppkant. Fall målt til ca 21mm fra flis ved terskel til flis ved starten av dusjsone. Dusjsonen er felt ned og saluk ligger ca 70mm under topp flis ved terskel.
Ingen bom eller riss funnet på befaringsdagen.
Plastsluk av eldre årgang. ukjent membran/tettesjikt.
Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri med speile over servant. Gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør.
Innredning har normalt bruksslitasje.
Baderom mangler ventilering, det går i dag via vifte på vaskerom.
Betong i alle veggene rundt våtsoner så ingen hulltaking er foretatt.

Vaskerom
Sletter vegger med noe tapet og himlingsplater i taket.
Tapet bølger i hjørne.
Flislagt gulv med egeninnsats av hjemmelshaver.
Fall på 1:100 på gulv fra sluk. Ingen bom eller riss oppdaget på befaringsdagen.
Platsluk. Ukjent membranløsning.
Utslagsvask og opplegg for oppvaskmaskin. Normal slitasje.
Elektrisk styrt vifte. Mangler tilstrekkelig tilluftsløsning.
Ikke mulig da tliggende konstruksjon fra våtsone er betongvegg eller bad.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken av ukjent alder.
Profilerte fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap.
Kjøkken er i forventet teknisk stand utfra alder. Slitasje og bruksmerker må forventes.
Det ble observert fuktskjolder på gulvet ved kjøleskapet men det ble ikke målt forhøyet fukt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vindu kan også åpnes om nødvendig.
Kjøkken fra ukjent alder.
Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av stein med nedfelt vask og 1-grept blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og ventilator.
Frittstående kjøleskap med tilkoblet vann. Kjøleskapet har vannstoppsystem på baksiden.
Kjøkken er i bra teknisk stand. Slitasje og bruksmerker må forventes utfra alder.
Det er ikke montert vannstoppsystem under vask eller komfyrvakt men antar det ikke var et krav da kjøkkenet ble oppført.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Himlingsplater i taket, MDF plater på veggene og fliser på gulvet.
Naturlig avtrekk ved ventil i veggen over sisterne, tilluft via terskel ved døren.
Inspesjonsluke til innbygningssisternen bak bildet på veggen.
Trepanel i taket og på veggene og laminat på gulvet.
Oppført med det jeg antar er et kjøleaggregat av eldre årgang.
Kondens slangen går igjenneom veggen til garasjen og ned i en bøtte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det ble lagt opp rør i rør da badet i 2 etg ble renovert men det ligger stort sett kobber i resten av huset.
Avløpsrør av PVC inspisert bak dokasse på toalettrom i 1 etg hoveddel.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduskarmene.
Ingen tegn til innestengt eller dårlig luft på befaringsdagen.

OSO Bereder på 281 l. fra 2021 koblet direkte på strøm.
OSO bereder på 112 l. fra 2022 koblet direkte på strøm.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Brannmeldere og brannslukkingsapparat ok.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Gunnforholdene er ikke vurdert.
Fuktsikring fra ukjent årstall. Det er blitt tekket med papp på fjellet

Beskrivelse av eiendommen

på baksiden av huset av tidligere eier grunnet vanninntrenging. Eier opplyser at det ikke har blitt observert noe siden da.
Vann blir ledet vekk fra huset. Det mangler litt knotteplast mot bad og vaskerom i kjelleren. Det mangler også topplist på knotteplasten på nordveggen mot garasjen.
Støpt 1 etg/kjeller og noe etasjeskiller i betong.

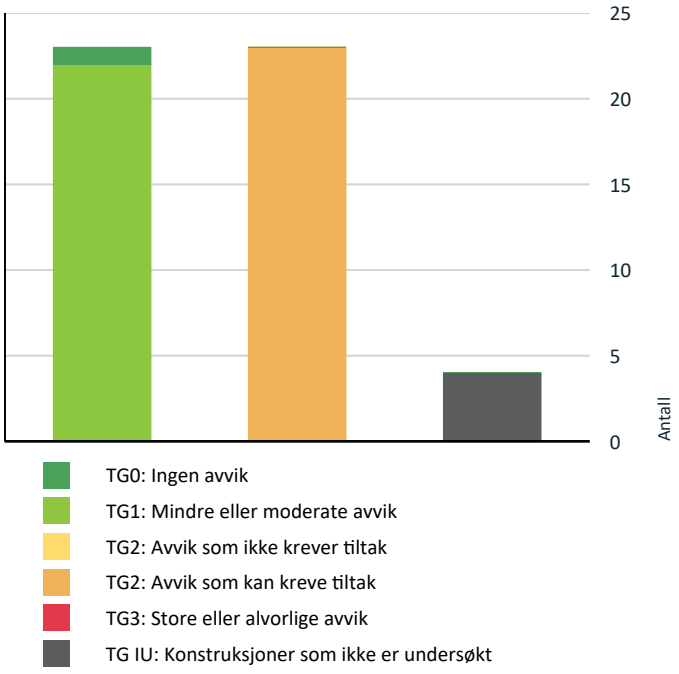
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom - Hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad - Hoveddel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad - Hoveddel > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad - Hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad - Hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad - Hybel > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom - Hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom - Hybel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom - Hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom - Hybel > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken - Hybel > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom - Hoveddel > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

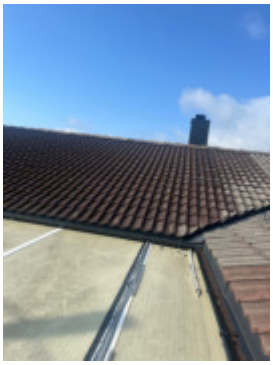
Tak tekket med betongstein. Taket er helt og kan ikke se noe knekte stein.
Undertak av sutak plater og papp på tilbygg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taktekkingen er passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på takstein av betong er 40- 60år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

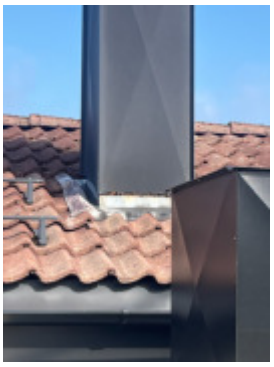
Renner og nedløp av stål.
Ingen tydelige feil eller skader på befaringsdagen.
Overvannet ledes bort fra boligen.
Pipebeslag har rustdannelse på overflaten.

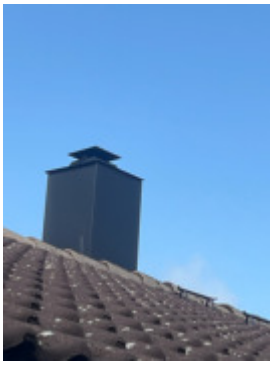
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelse på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere men konstruksjonen er tett på befaringsdagen.





TG 2 Veggkonstruksjon

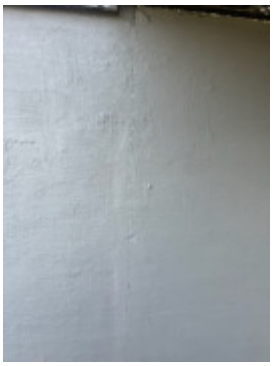
Kjeller støpt i betong, overetasje ført opp i bindingsverk av tre.
Pusset mur nede og liggende trepanel på 1 vegg nede og resterende oppe. Lufting og musestopp bak kledning.
Kledning og mur ser er i god stand utfra alder, normalt slitasje og vedlikehold på påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i betongen 2 plasser. Sprekken på sørsiden ser ut som skille mellom opprinnelig mur og tilbygg.
Den andre er uviss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må undersøkes nærmere men det er ikke målt noe større avik eller seg i etasjen over.



Tilstandsrapport

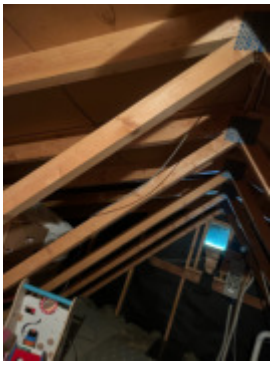




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre. Undertak av sutak på en hoveddel og bordtak/papp på tilbygg mot nord.
Ingen åpenbare betydelige feil på befaringsdagen.
Taket er sporadisk sjekket tilfeldige plasser på loftet.



TG 2 Vinduer

Malte trevindu i hele huset, Alder strekker seg fra 1979 - 2021.
Det er både 2- og 3-lags isolerglass.

Vinduer er som forventet utfra alder uten større avvik på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er passert over halvpoarten av forventet levetid.
Forvente levetid på vindu av tre er 25-30år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anses ikke som nødvendig med strakstiltak men byggningsdeler med tg2 bør jevnlig holdes øye med.





TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med glass fra 2021.
Malt hovedytterdør til hybel fra 2023.
Malt balkongdør v/ tv-stue fra 2023.
Malt balkongdør ut fra stue fra 2021.
PVC dør i hybel fra 2013.

Dører i fin teknisk stand utfra alder. Slitasje og normalt vedlikehold må forventes utfra alder.

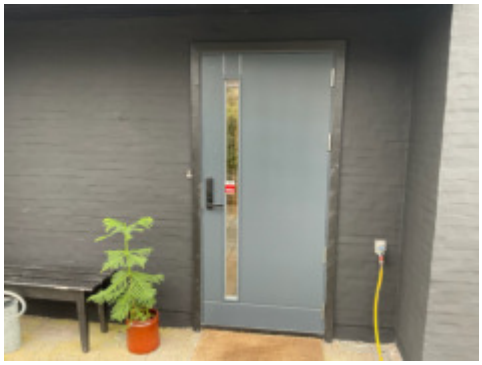
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør inn til garasje antas og ha passert over halvparten av forvente levetid.
Forventet levetid på ytterdør av tre er 20-30år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren funker greit i dag men bør holdes et ekstra øye med.

Tilstandsrapport

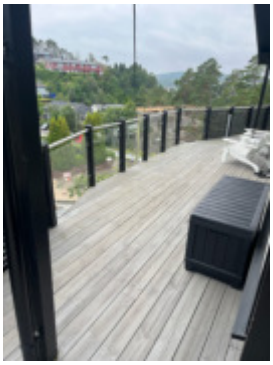




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med bjelkelag og bord av tre. Rekkeverkshøyde og spalte mellom spilene er ok.

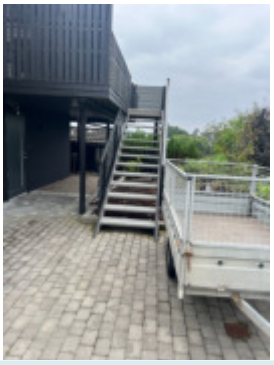
Terrassen er i bra teknisk stand på befaringsdagen og anser ingen strakstiltak som nødvendig.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp opp til terrasse ført opp i tre. Teknisk fin stand på befaringsdagen.

Rekkverkshøyde ok.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:
Hybel: sov 1 - laminat, sov 2, gang og stue/kjøkken - parkett, entré, bad og vask - fliser.
Hoveddel: bad, toalett og entré - fliser, vask og bod - belegg, kjølerom og bod - laminat, gang og sov4 - teppe, sov 1,2,3, stue/kjøkken og tv stue - parkett.

VEGGER:
Hybel: bad - baderomsplater, resterende som malte plater. Deler av stue/kjøkken er det murvegg.
Hoveddel: Bad og vaskerom - baderomsplater, tv-stue - trepanel, resterende rom - malte plater (slette plater og profilerte hunton).

TAK:
HYBEL: Takplater i alle rom.
Hoveddel: bod 2,3, toalett, sov 1,2,3, vask og stue/kjøkken - takplater, bod 1, sov4 og bad - panel av trefiber, kjølerom - panelø av tre.

ROMHØYDER:
Hybel: stue/kjøkken - 225cm, sov 1og2 - 230cm, bad - 227cm, vask - 235cm.
Hoveddel: entré - 240cm, kjølerom - 229cm, gang og boder - 236cm, toalett, 235cm, vask - 235cm, sov 1,2 og 3 - 238cm, kjøkken stue - 236cm,

Generelt greit teknisk stand på overflater mtp alder. Ingen åpenbare større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betoing mot grunn og etasjeskiller av tre.

Høyde avvik målt med bosch linjelaser.
Stue/kjøkken - 21mm avvik over hele rommet.

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.

Det er målt et avvik på 21mm i hele rommet i stuen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

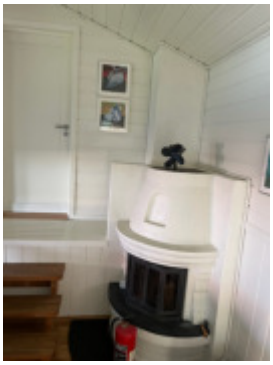
Det anses ikke som nødvendig å utberde ujevnheten da det har ingen praktisk betydning. Det er fint og rette på i forbinnelse med en oppussing.

TG IU Radon

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. med feieluke i hybel og en feieluke på sov 4 for pipe nr 2.
Peisovn i stuen og en peis i tv-stuen.





TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt da rom som ligger mot terreng er garasje, bad og vaskerom. Bad og vaskerom er rom som ikke egner seg og ta hull i da disse rommene skal tåle litt fukt.

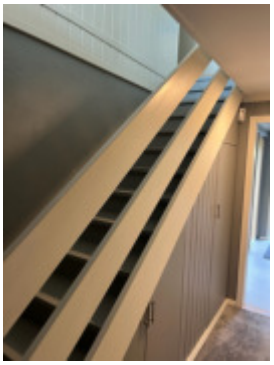
TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette opptrinn og håndløper kun på 1 side og større gliper enn 10cm i håndrekken.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er en type håndrekke som var vanlig på byggetidspunkt. For bedre sikkerhet annbefales det og og ha håndløper på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører er bårde glatte malte og 1-speils fyllingsdører.
Dører i grei teknisk stand. Ingen strakstiltak anset som nødvendig på befaringstidspunkt.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes.

VÅTROM

ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket.
Normal slitasje ifht alder.

ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

TG 1 Overflater Gulv

Overmalt vinylbelegg av eldre årgang. Fall på 5mm fra punkt ved terskel til topp sluk med det er oppkant på belegg ved dør på 30mm.

ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegget klemt i rammen rundt sluket.

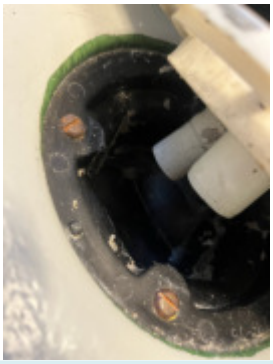
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på vinylbelegg. er 15-30 år.
Forventet brukstid på plastsluk er 40-50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluk og belegg ser tett ut på befaringsdagen så ingen strakstiltak anses som nødvendig.
Overvår tilstanden jevnlig på bygningsdeler som er passert halvparten av forventet levetid.



ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Slett hvit innredning med laminat benkeplate og nedfelt servant. 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Innredning ser fin ut mtp alder.

ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte med en type villavent montert på loftet.
Tilluft under dørblad.

ETASJE 2 > VASKEROM - HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.



ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

Generell

Badet ble renovert grunnet vannskade.

ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Baderomsplater på veggene og mdf panel i taket.
Badet er i bra teknisk stand.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu av tre over badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

For og lukke avviket må vinduet byttes til pvc eller montere beskyttelse foran eksisterende vindu.



ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser med oppkant på gulvet. Fall på ca 16mm fra punkt ved dør til topp sluk pluss 30mm oppkant under terskel.

ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Membran ny i 2023 ved renovering av bad. Plastsluk. Vanskelig og komme til sluk for og sjekke slukmansjett og klemring. Antar sluk er fra 2009 da badet ble oppført første gang.

ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Profilert innredning i trefarge. Dobble halvveis nedfelte vasker med 1-greps blandebatteri, laminat benkeplate og speile over servant. Badekar, dusjkabinett og veggmontert sisterne med pose som lekkasjesikring. Innredning i bra teknisk stand med minimalt med slitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i taket. Ventilasjon anses som svak da det mangle tilstrekkelig tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det annbefales og etablere tilluft i f.eks dørkarm eller terskel.

ETASJE 2 > BAD - HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.



ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket.
Overflater anses som normalt bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Rørgjennomføring under vasken kan se ut som mangler membran rundt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres, det er et område som regnes som våtsone men fortsatt en plass det vanligvis ikke er for mye vannsøl om alt er montert riktig.

ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Fliser med oppkant. Fall målt til ca 21mm fra flis ved terskel til flis ved starten av dusjsone. Dusjsonen er felt ned og saluk ligger ca 70mm under topp flis ved terskel.
Ingen bom eller riss funnet på befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av eldre årgang. ukjent membran/tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dagens løsning virker og fungere så strakstiltak anses ikke som nødvendig.



ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri med speile over servant. Gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør.
Innredning har normalt bruksslitasje.

ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Baderom mangler ventilering, det går i dag via vifte på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Må etableres avtrekk og tilluft på badet for og holde standen til dagens bruk.

ETASJE 1 > BAD - HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Betong i alle veggene rundt våtsoner så ingen hulltaking er foretatt.

ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Sletter vegger med noe tapet og himlingsplater i taket.
Tapet bølger i hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsone mangler sikring.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med egeninnsats av hjemmelshaver.
Fall på 1:100 på gulv fra sluk. Ingen bom eller riss oppdaget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak anes ikke som nødvending da de er fall på 1:100 ut fra sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Platsluk. Ukjent membranløsning.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for oppvaskmaskin. Normal slitasje.

ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Mangler tilstrekkelig tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE 1 > VASKEROM - HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig da tlliggende konstruksjon fra våtsone er betongvegg eller bad.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN - HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra ukjent alder.
Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av stein med nedfelt vask og 1-grept blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og ventilator.
Frittstående kjøleskap med tilkoblet vann. Kjøleskapet har vannstoppsystem på baksiden.
Kjøkken er i bra teknisk stand. Slitasje og bruksmerker må forventes utfra alder.
Det er ikke montert vannstoppsystem under vask eller komfyrvakt men antar det ikke var et krav da kjøkkenet ble oppført.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN - HOVEDDEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder.
Profilerte fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap.
Kjøkken er i forventet teknisk stand utfra alder. Slitasje og bruksmerker må forventes.
Det ble observert fuktskjolder på gulvet ved kjøleskapet men det ble ikke målt forhøyet fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det ble ikke måølt fukt på gulvet på befaringsdagen



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vindu kan også åpnes om nødvendig.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM - HOVEDDEL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himlingsplater i taket, MDF plater på veggene og fliser på gulvet.
Naturlig avtrekk ved ventil i veggen over sisterne, tilluft via terskel ved døren.
Inspesjonsluke til innbygningssisternen bak bildet på veggen.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



ETASJE 1 > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Trepanel i taket og på veggene og laminat på gulvet.
Oppført med det jeg antar er et kjøleaggregat av eldre årgang. Kondens slangen går igjenneom veggen til garasjen og ned i en bøtte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det ble lagt opp rør i rør da badet i 2 etg ble renovert men det ligger stort sett kobber i resten av huset.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vannrør er passert.
Forventet levetid på kobberrør er 30-50år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anses ikke somk nødvendig med strakstiltak da det ikke er tegn på lekkasje og dagens konstruksjon funker greit.
Konstruksjoner som har passert halvparten av forventet levetid bør holdes under oppsyn.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av PVC inspisert bak dokasse på toalettrom i 1 etg hoveddel.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløp passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på avløp 40-100år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anses ikke som nødvendig med strakstiltak da avløp ser hele og greie ut og fungerer fin i dagens bruk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduskarmene.
Ingen tegn til innestengt eller dårlig luft på befaringsdagen.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

OSO Bereder på 281 l. fra 2021 koblet direkte på strøm.
OSO bereder på 112 l. fra 2022 koblet direkte på strøm.

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.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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.
   2020 Tidigere eier opplyser at det ble byttet sikinger hovedhus, leilighet og garasje.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

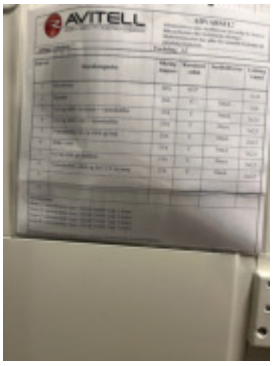
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Tilstandsrapport





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.

Brannmeldere og brannslukkingsapparat ok.

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

Byggegrunn

Gunnforholdene er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

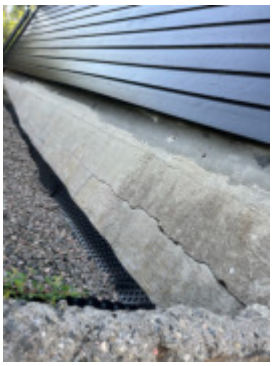
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring fra ukjent årstall. Det er blitt tekket med papp på fjellet på baksiden av huset av tidligere eier grunnet vanninntrenging. Eier opplyser at det ikke har blitt observert noe siden da.
Vann blir ledet vekk fra huset. Det mangler litt knotteplast mot bad og vaskerom i kjelleren. Det mangler også topplist på knotteplasten på nordveggen mot garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forventet levetid på drenering er 20-60år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

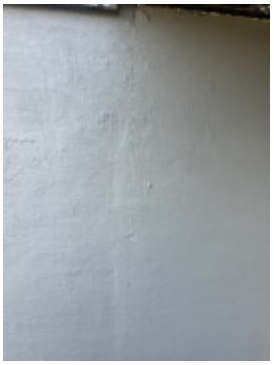




TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt 1 etg/kjeller og noe etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er horisontal og vertikal riss i veggen mot nord i garasjen som er i huset.
Det er vertikal riss i veggen ved inngangen til hybelen. Dette er mest sannsynlig skille mellom gammel og ny vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere. Har forstått at det ved forrige tilstandsrapport var samme rissene i muren.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende dobbel garasje på 43m2 med bod.
Støpt platting med ringmur av leca, bindingsverk av tre med plater isolasjon og stående trepanel på utsiden.
Saltak tekket med betongstein.
Portene fra 2021 og dør inn med kodelås er fra 2016.
Dette er kun en forenklet beskrivelse av garasje og er ikke kontrollert på samme måte som bolig.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

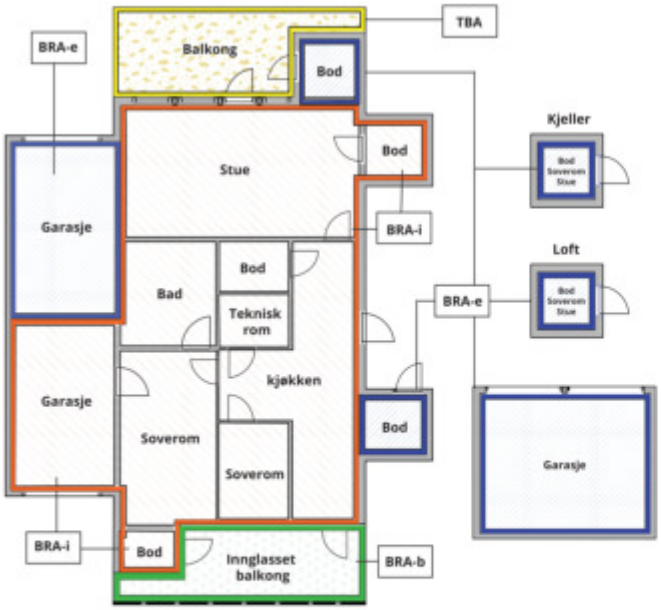
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	170		19	189	51
Etasje 1	125	113		238	
SUM	**295**	**113**	**19**		**51**
SUM BRA	**427**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Stue/kjøkken - Hoveddel, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom - Hoveddel, Bad - Hoveddel, TV-stue, Soverom 4		
Etasje 1	Bad - Hybel, Vaskerom - Hybel, Stue/kjøkken - Hybel, Soverom, Soverom 2, Entré, Toalettrom - Hoveddel, Bod, Bod 2, Kjølerom, Bod 3	Garasje, Garasje 2	

Garasje

Romfordeling

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

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	295	132
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	419	76		0	957.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Giskeheia 7

Hjemmelshaver
Engebu Jan-Tore, Engebu Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på kolle sentralt i Søgne. Kort vei til sjø, butikk, barnehage og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beleggningsstein ved inngangsparti og mot frittstående garasje.
Lenger inn er det pent opparbeidet bedd med blomster, prydbusker og bark.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 400 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

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, branncelle r 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 branntekniske 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand (WM)

Oppdragsnr.
131230423

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Tore Engebu	Mari Engebu

Gateadresse
Giskeheia 7

Poststed	Postnr
Søgne	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Balder forsikring

Polise/avtalenr.: 705174

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

Beskrivelse: Vannlekkasje i juli 2023, i innebygget sisterne til toalettet Forsikringssak via IF FORSIKRING

Document reference: 131230423

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert hele badet i andre etg
Arbeid utført av	Frøyland bygg,Aamodt VVS,Murmester Lindgren,SIAS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet stoppekrana på inntaket, byttet varmtvannsbereder i hoveddel 2021 og i leilighet 2022
Arbeid utført av	Rørlegger Einar Pettersen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker /riss i gulv i dobbel garasje og sprekker/riss på vegg i garasje i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert elbil ladere, varmekabler i gang nede, montert strømmåler i leilighet, diverse brytere/stikkontakt pluss lysarmatur i garasje. Varmepumpe i stue montert i 2021
Arbeid utført av	Sias og faglært venn, Varmepumpe Sør

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	El kontroll av SIAS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I begge garasjer

Document reference: 131230423

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet 4 vinduer, 2 verandadører, 1 ytterdør, bygd trapp fra veranda og ned til hage, glassrekkverk og spiler på verandaen, flislagt gang nede med varmekabler, pluss nye plater vegg. Renovert diverse soverom. Satt inn ny ovn i stua. Har skiftet 2 garasjeporter og ny dør i dobbelgarasje, skiftet 2 vindu og renovert hele dobbel garasjen og flislagt vaskerom i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkelleilighet på ca 80 kvm, med 2 soverom

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131230423

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: 131230423

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Tore Engebu	561ea26637a4803821fa3a09a254aa16ee347f32	13.08.2025 21:05:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Engebu	4f3dec4217b9ad639f5d4a4592038d8d8c8fadaa	13.08.2025 21:07:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131230423

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

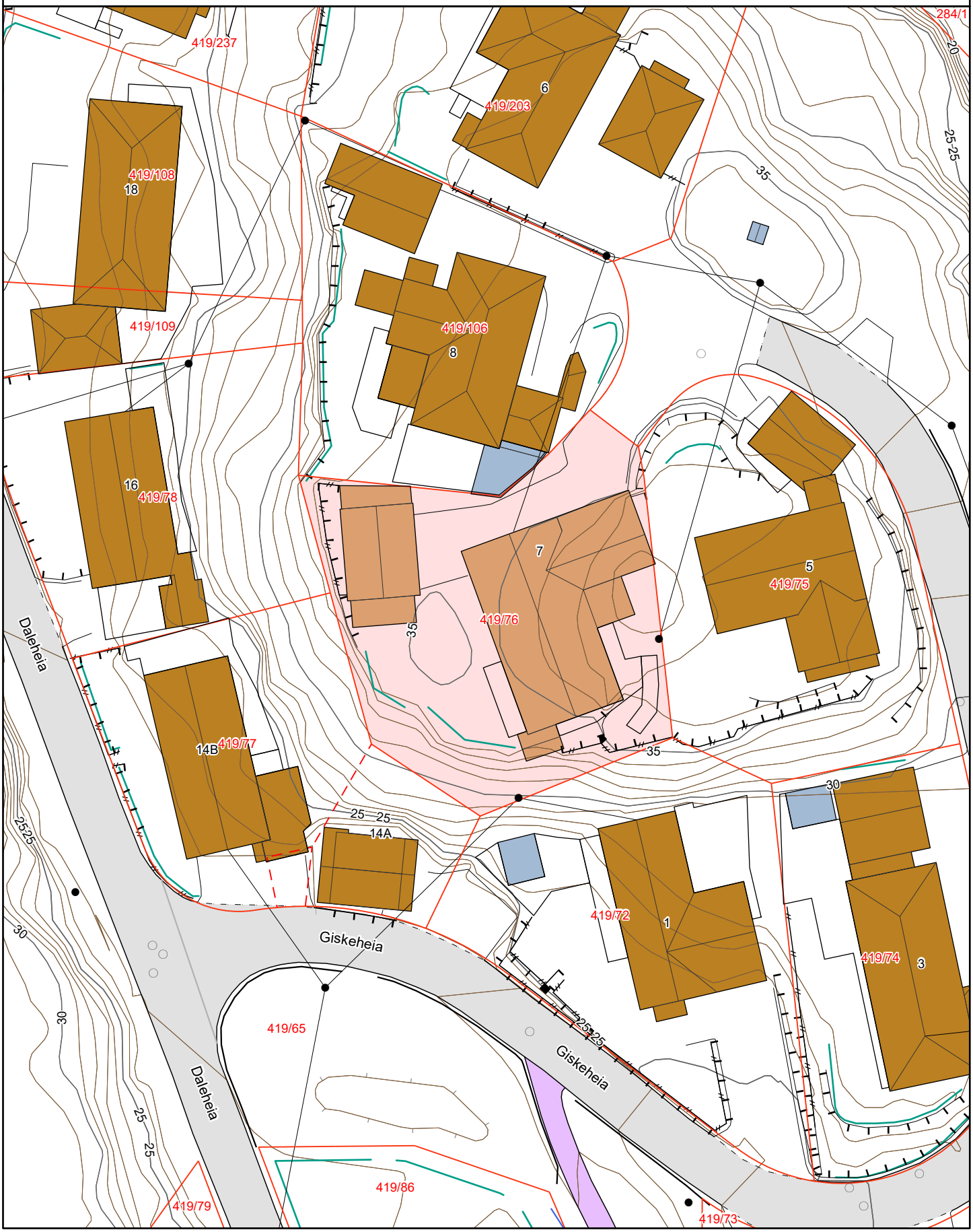
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oversiktskart

Adresse: **Giskeheia 7, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/419/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 958 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2025



Matrikkelkart

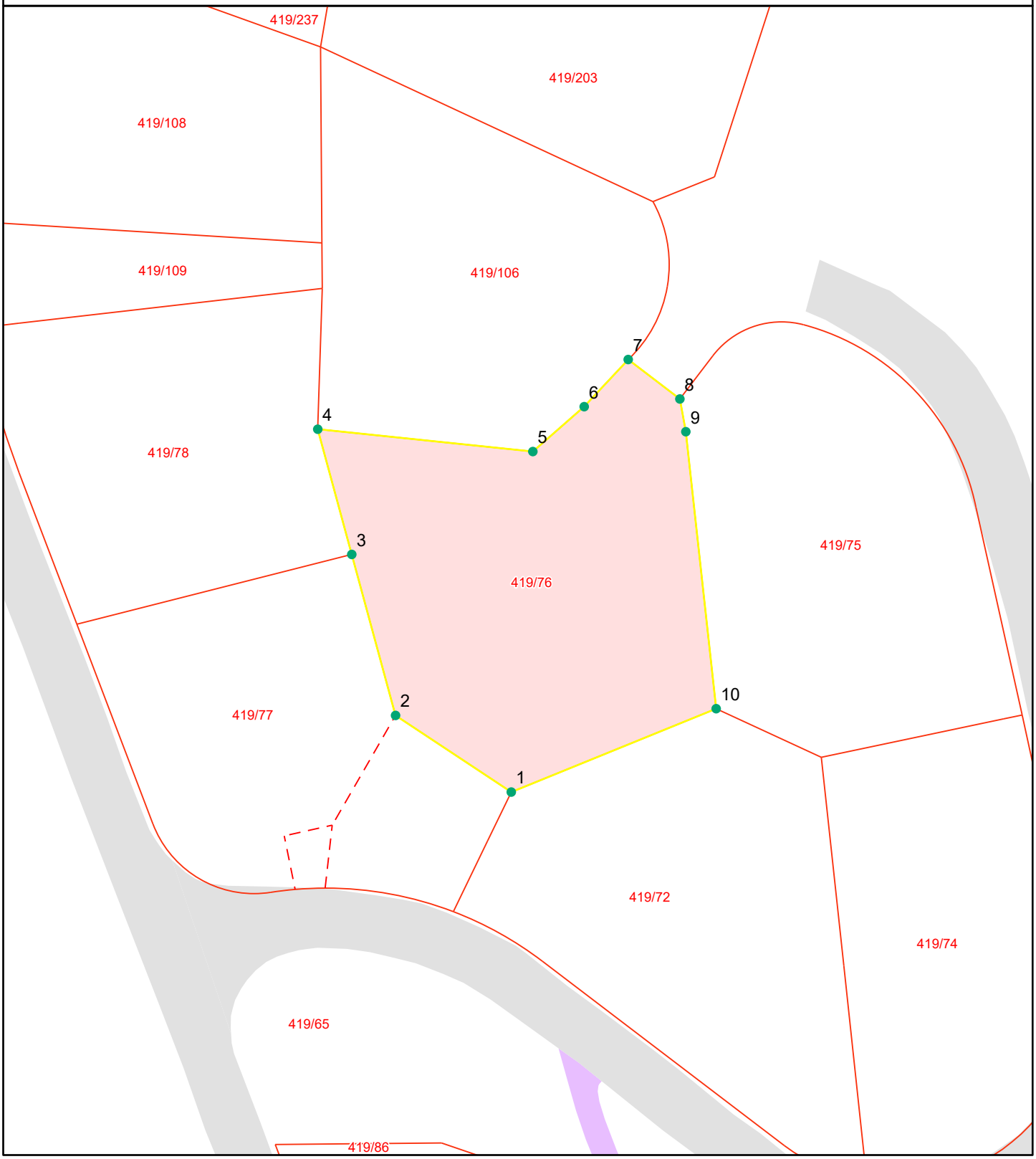
Adresse: **Giskeheia 7, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/419/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 958 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2025

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: 958 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438618.17	430039.98	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	12.84	0
2	6438625.24	430029.3	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	15.42	0
3	6438640.09	430025.26	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	11.99	0
4	6438651.64	430022.12	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	20	0
5	6438649.58	430041.97	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	6.31	0
6	6438653.72	430046.71	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	5.96	0
7	6438658.07	430050.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.01	0
8	6438654.43	430055.54	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	3.08	0
9	6438651.41	430056.09	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	25.76	0
10	6438625.86	430058.89	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	20.46	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Giskeheia 7

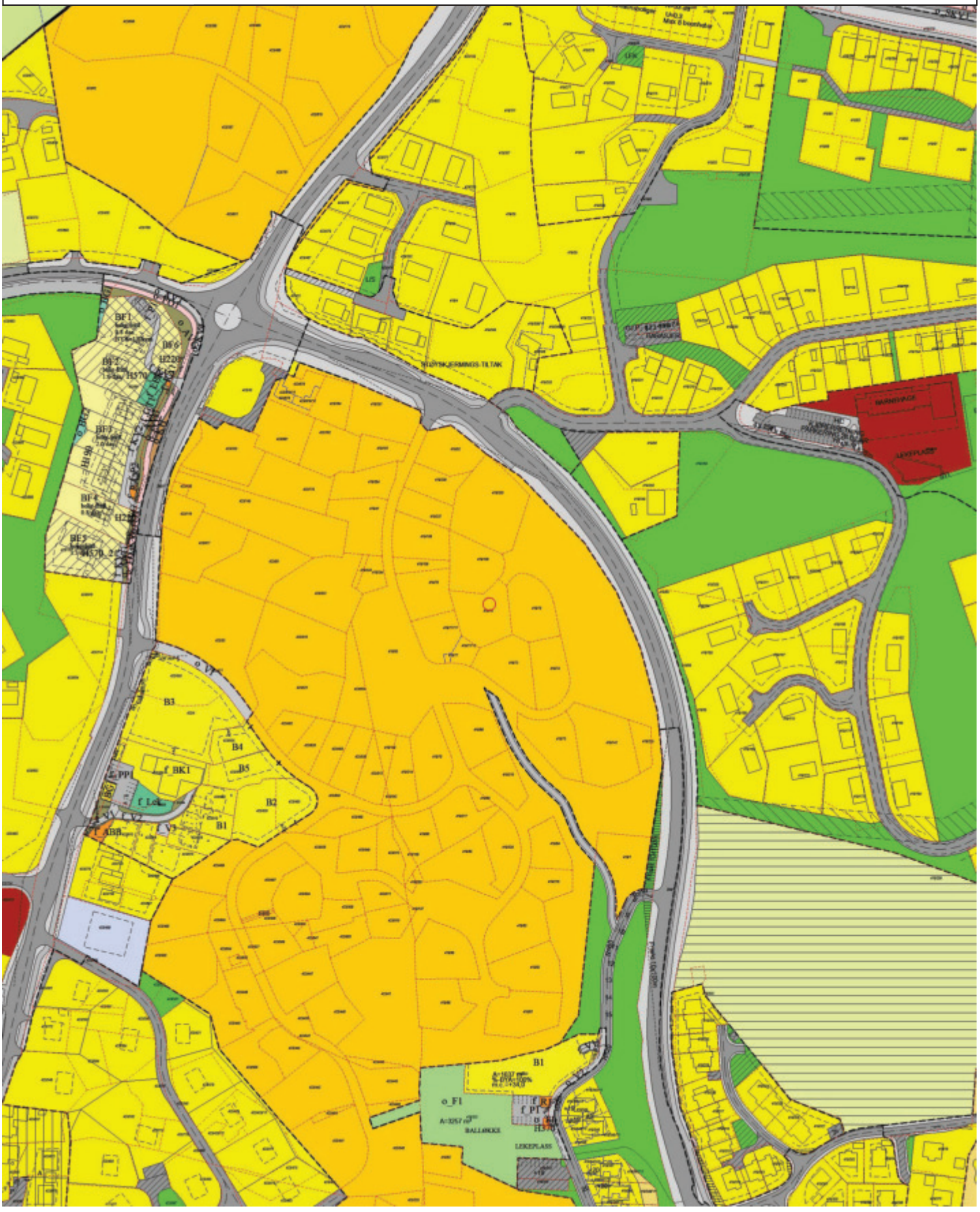
Dato: 14.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ‚Spredt bolig-‚fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

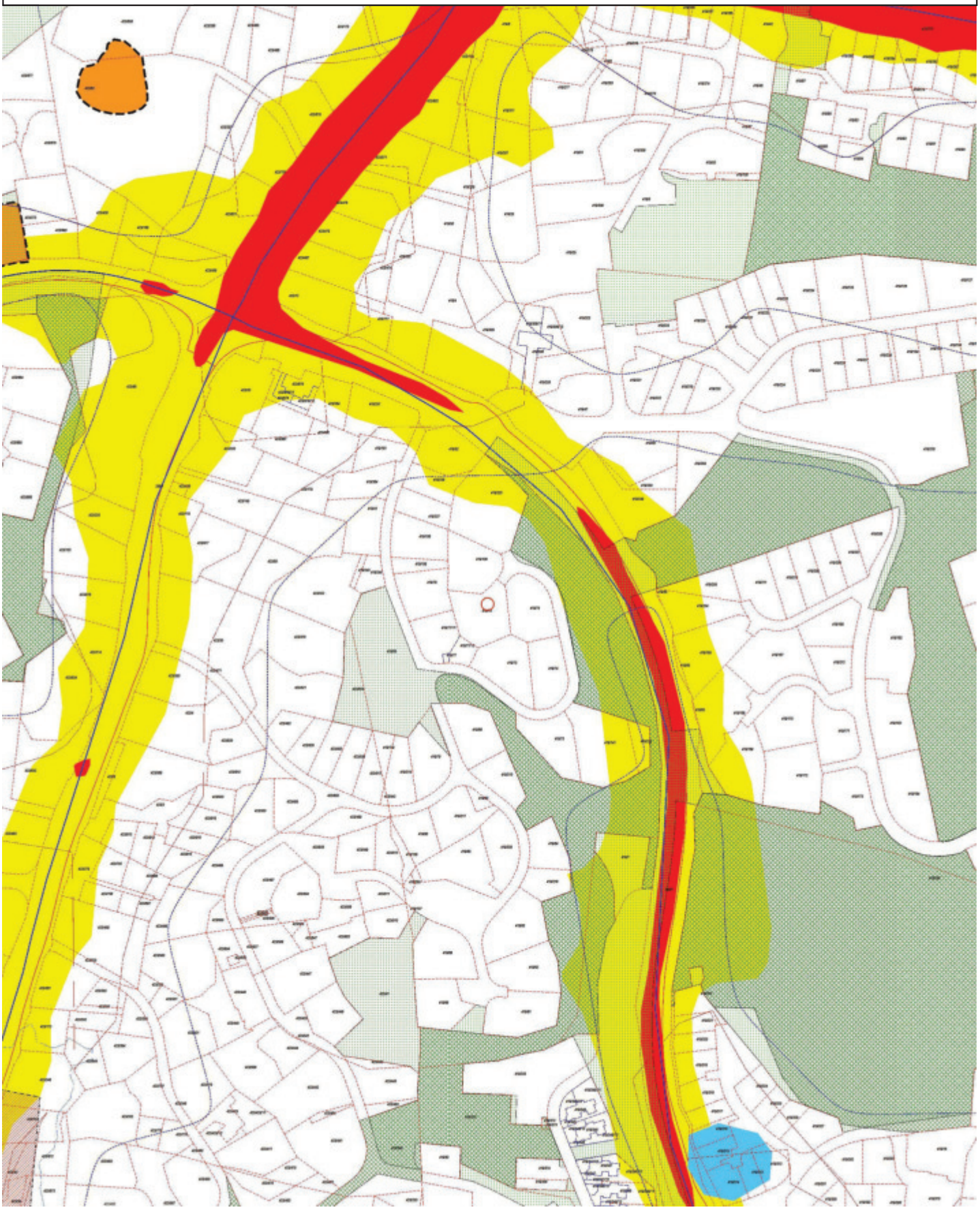
Dato: 14.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekkelev
Mulig laks- og sjøørretførende bekkelev
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lassettingsplass
Reketelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Giskeheia 7

Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 332 elever, 27 klasser	17 min 1.2 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 195 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 2.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	17 min 15.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Årosveien/Grønngjelet Linje 40, 40E, N40	4 min 0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	12 min 10.1 km
Kristiansand Kjevik	31 min

BARNEHAGER

Sjøstjerna barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.6 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 63 barn	20 min 1.5 km
Søgne (0-5 år) 93 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	9 min
Nærbutikken Høllen	16 min

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	9 min
Vitusapotek Søgne	26 min
Søgne Vinmonopol	4 min

SPORT

Giskedalen balløkke	13 min
Nygård skole	16 min
Family Sports Club Søgne	27 min
Søgne Treningssenter	4 min

«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»

— Sitat fra en lokalkjent

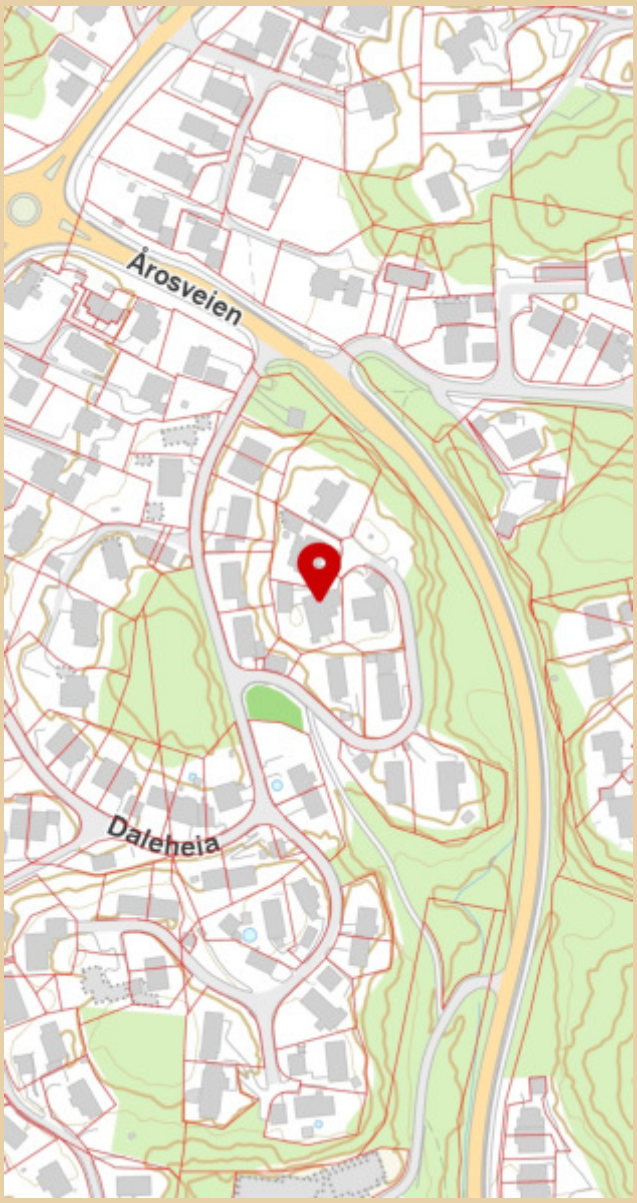
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Sørlandsmegleren AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater