PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TJØNNEMYRA 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Tjønnemyra 27 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 420, bnr. 415

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-2011 **Eiendomsverdi ref nr:** TK2137

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Mathias Aga Bakken

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein type enkelkrum med en undertaktekking av oljeimpregnert sutakplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, balkong og takvinduer.
Takrenner og nedløp er av plast. Pipe er helbeslått over tak.
Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet innvendig. Øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på badet.
Veggene er utført som bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.
Et nyere vindu av type toppsving på loftstue/soverom og fire nyere takvinduer av type welux med tilhørende foringer.
Resterende vinduer er i fra byggeåret og de fleste vinduer er av type tre- veis og noen større vinduer i stue med fast karm. En del utvendige sprosser er tatt av vinduer.
Nyere balkongdør på loftet med høy brystning.
Hovedytterdør med glass, balkongdør fra vaskerom, tofløyet balkongdør i stue og en ytterdør til underetasjen.
Balkong ut i fra loftstue med nyere rekkverk og eldre tekking med glassfiber som dekke.
Terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og skillevegg. Er også en terrasse ved inngangsparti med tilhørende rekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på rekkverk og dekke.
Flere tretrapper til inngansparti, have og underetasjen.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat, furu og flis. Hovedetasjen og loftet er blitt oppgradert/fornyet i senere tid og er funnet i bra stand.
Eldre slitte overflater i underetasjen.
Veggene er utført med malt trepanel, malt glassfibertapet og malte slette flater. Himlingen er utført med malte slette flater, malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag og plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen med overliggende flytende gulv og flis. Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler i hovedetasjen og loftet. Se også punkt overflater-gulv i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn i stue, eldre etasjeovn i underetasjen og sotluke i ene boden.
Er en god del utforede vegger under bakkenivå.
Det er foretatt hulltaking utfored vegg i ene benkeskapet på kjøkken og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Malte tretrapper med åpne opptrinn i mellom etasjer. Trappetrinn er blitt teppebelagt.
Innvendige dører er malte fyllingsdører med tre spegler og en glassdør med sprosser i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hoved › Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Malt eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og våtromstapet som synlig vanntett sjikt på vegg. Det er en plastsluk i rommet og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.
Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Avtrekksventilasjon av type villavent.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7,8 vektprosent.

Våtrom › Loft › Bad:
Bygget opp på nytt i 2018.
Mangler det dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt?
Veggene er kledd med våtromsplater og har en malt slett himling med spotter.
Flislagt gulv med oppkantflis og gulvet har elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt og baderomspanel på vegger som synlig vanntett sjikt og det er to plastsluker i rommet.
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Avtrekksventilasjon type villavent.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kott på baksiden av badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 7,8 vektprosent.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom:
Eldre overflater.
Mangler det dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt?
Veggene er kledd med flis bak dusjkabinett og malt panel på resterende del av vegger. Himlingen har malt panel.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og det er elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv med oppkant. Det er plastsluk under dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon ved hjelp av en elektrisk vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra ene boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,2 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Hoved › Kjøkken
Malte slette vegger og himling som har en del spotter.
Innredning med slette fronter med noe struktur.
Kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Laminatgulv, malt panel på vegger og himling.
Noe eldre innrednin g med slette fronter.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliselagt gulv, malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.
Nyere innredning og vvs utstyr som er funnet i bra stand.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk i himling av type villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det meste av innvendig vannledninger er av kobber med plastkappe. Er lagt opp noe nyere plastrør til kjøkken.
Innvendig stoppekran er ved siden av bereder ii et skap på kjøkken i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon av boligen. Avtrekk i fra våtrom ved hjelp av et villavent avtrekksystem. Selve enheten er plassert på kaldtloftet.
Er installert en varmepumpe i trappegangen til underetasjen.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Hovedsikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser.
Er et et eget sikringsskap for underetasjen som er plassert i et kjøkkenskap. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og er blitt noe oppgradert i senere tid.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapperat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med tilhørende forstøtningsmur mot vei
Det er grunnmursbeskyttelse av type platon og tomten er opparbeidet med en sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker type leca og er blitt skvett pusset utvendig. Grunnmur er fundamentert på støpt plate.
Forstøtningsmur av betongstein mot vei og en mindre natursteinsmur på siden ved inngangsparti.
Boligen er oppført i skråned terreng.
Avløpsledningene er av PVC plastrør med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft: Noen mindre endringer på grunn av utvidelse av bad.
Underetasjen: Er blitt gjort store bruksendringer i forhold til tegninger som viser boder, hobbyrom m.m. Disse endringer som er gjort er søknadspliktige til kommune, da det nå er varig opphold.

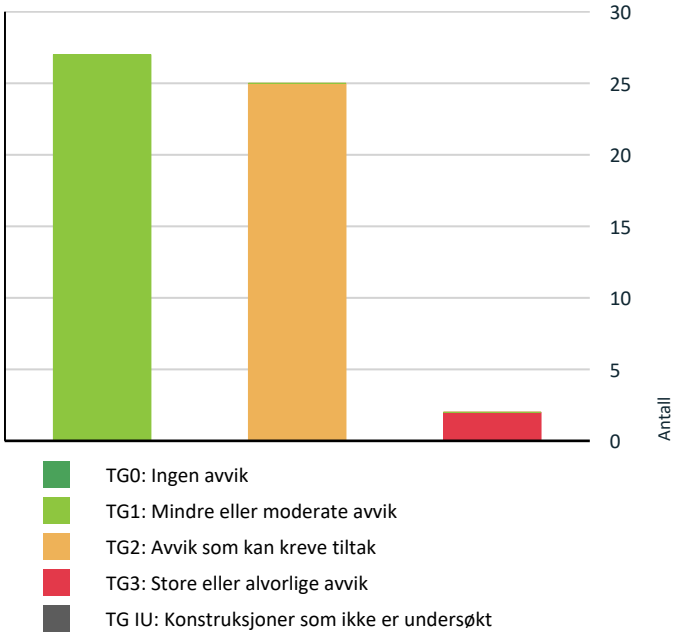
Del av en garasje i rekke.

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

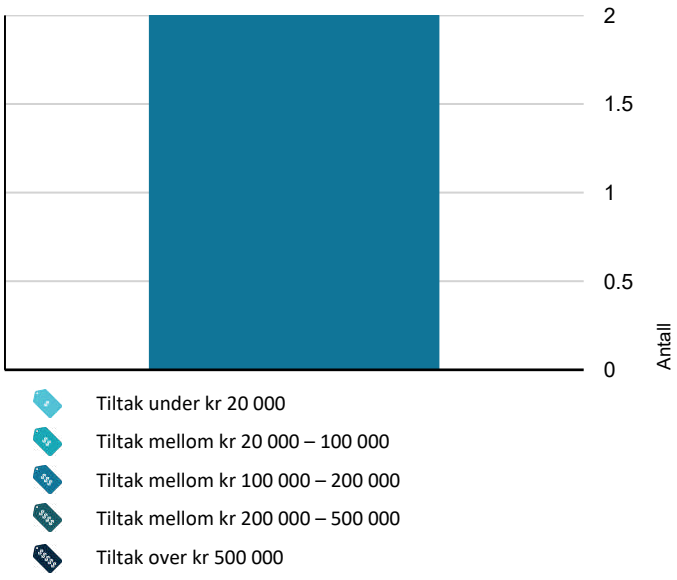
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Toalettrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > Hoved > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Avvik:

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein type enkelkrum med en undertaktekking av oljeimpregnert sutakplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, balkong og takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Takstein har fått en del slitasje på overflaten.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Vannbord trenger vedlikehold.



Deler av taktekkingen.



Sutakplater som undertak.



Deler av taktekkingen på baksiden av boligen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Pipe er helbeslått over tak. Vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner med tilhørende deler er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Må beregnes og skiftes ut på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Deler av takrenner med tilhørende deler.



Takvann må ledes bort i fra grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet innvendig. Øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Ingen synlig bruk av fluenetting ved luftespalter i gesimser for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Gjelder i rundt takgjennomføring for luftekanal på kaldtloftet.
- Anbefaler at fluenetting blir montert.



Varmtkott bak badet med tilgang i fra loftstue.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er utført som bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Ligger en langsgående sløyfe/lekte ved grunnmur bak kledningen.

En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noen sprette råtskader enkelte steder.



Lite tilgang på luft bak kledningen mot grunnmur.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Et nyere vindu av type toppsving på loftstue/soverom og fire nyere takvinduer av type welux med tilhørende foringer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Resterende vinduer er i fra byggeåret og de fleste vinduer er av type tre- veis og noen større vinduer i stue med fast karm. En del utvendige sprosser er tatt av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Nyere balkongdør på loftet med høy brystning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Hovedytterdør med glass, balkongdør fra vaskerom, tofløyet balkongdør i stue og en ytterdør til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Mangler utvendig svillbeslag på ytterdør i underetasjen.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Gjelder også på utvendige brystninger og overflate på ytterdør i kjeller.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut i fra loftstue med nyere rekkverk og eldre tekking med glassfiber som dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Over halvparten av forventet brukstid på denne type tekking er overskredet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Deler av balkongen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og skillevegg. Er også en terrasse ved inngangsparti med tilhørende rekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på rekkverk og dekke.

Vurdering av avvik:

- Noe enkel fundamentering av terrasse ved inngangsparti. Det gjelder spesielt søyler under dragere som står direkte på bakkenivå.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Deler av terrasse ut i fra stue.



Deler av terrasse ved inngangsparti.



Noe enkel fundamentering av terrasse ved inngangsparti.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Flere tretrapper til innganspparti, have og underetasjen.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

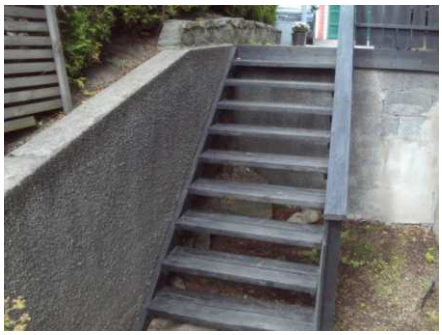
Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Trapp fra have til terrasse.



Trapp til underetasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, furu og flis. Hovedetasjen og loftet er blitt oppgradert/fornyet i senere tid og er funnet i bra stand. Eldre slitte overflater i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Er ujevn gulvstøp i underetasjen som har resultert i en del bevegelser i furugulv og laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Dette har resultert i skader på laminatgulv og furugulv. Oppgradering/fornying av disse overflater bør beregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malt trepanel, malt glassfibertapet og malte slette flater. Himlingen er utført med malte slette flater, malt trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag og plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen med overliggende flytende gulv og flis. Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler i hovedetasjen og loftet. Se også punkt overflater-gulv i underetasjen.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe, vedovn i stue, eldre etasjeovn i underetasjen og sotluke i ene boden.

Vurdering av avvik:
• Etasjeovn i underetasjen anbefales ikke å benyttes før den er kontrollert av fagfolk og funnet i orden.

Konsekvens/tiltak
• Kontroll av etasjeovn må beregnes før den taes i bruk på nytt.


Sotluke i ene boden.


Vedovn i stue.


Gammel etasjeovn i stue underetasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Er en god del utforede vegger under bakkenivå.
Det er foretatt hulltaking utfored vegg i ene benkeskapet på kjøkken og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking ble det på vist at det er brukt dampsperre (plast) på innsiden av veggen, som var helt vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

• Utforede isolerte vegger under bakkenivå er utatt for noe kondensering til tider. Når det er brukt damsperre vil ikke mindre kondens ha muligheter til å tørke opp og dermed fare for mugg og fuktskader i veggen.



Hulltaking i ene benkeskapet på kjøkken.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper med åpne opptrinn i mellom etasjer. Trappetrinn er blitt teppebelagt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Gjelder i nedre del av trapp til underetasjen.



Deler av trapp til loftet.



Deler av trapp til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører med tre spegler og en glassdør med sprosser i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVED > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Gjelder noen mindre riss og har gått av noen mindre knaster på fliser enkelte steder.

HOVED > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og våtromstapet som synlig vanntett sjikt på vegg. Det er en plastsluk i rommet og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør gjøres ytteligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk ved vaskekum.



Lav oppkant ved dør.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



Eldre vvs utstyr og opplegg.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon av type villavent.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7,8 vektprosent.



Hulltaking i vegg mot kjøkken.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Mangler det dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt?

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromsplater og har en malt slett himling med spotter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkantflis og gulvet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt og baderomspanel på vegger som synlig vanntett sjikt og det er to plastsluker i rommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Innredning.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon type villavent.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kott på baksiden av badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 7,8 vektprosent.



Hulltaking i fra kott.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Mangler det dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt?

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis bak dusjkabinett og malt panel på resterende del av vegger. Himlingen har malt panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv med oppkant. Det er plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon ved hjelp av en elektrisk vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Vifte i ytterveggen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra ene boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,2 vektprosent.



Hulltaking fra bod.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte slette vegger og himling som har en del spotter.
Innredning med slette fronter med noe struktur.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.



Avtrekk i koketoppen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malt panel på vegger og himling.
Noe eldre innrednin g med slette fronter.



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TOALETTROM

HOVED > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

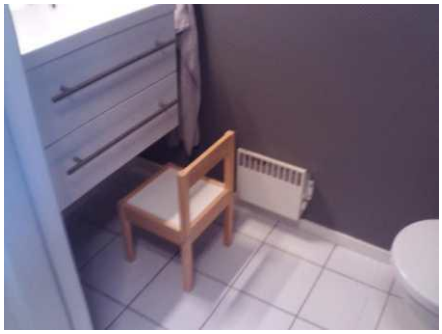
Fliselagt gulv, malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• En lang sprekk i fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Noe oppgraderinger/fornying av overflater bør beregnes.



Deler av toalettrommet.

HOVED > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Nyere innredning og vvs utstyr som er funnet i bra stand.

HOVED > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling av type villavent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsløsning.



Avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det meste av innvendig vannledninger er av kobber med plastkappe. Er lagt opp noe nyere plastrør til kjøkken.
Innvendig stoppekran er ved siden av bereder ii et skap på kjøkken i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Noe nyere plastrør til kjøkken i hovedetasjen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenken underetasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon av boligen. Avtrekk i fra våtrom ved hjelp av et villavent avtrekksystem. Selve enheten er plassert på kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Er installert en varmepumpe i trappegangen til underetasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Varmepumpe i trappegangen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Bereder er plassert i skap på kjøkken underetasjen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Er et et eget sikringsskap for underetasjen som er plassert i et kjøkkenskap. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og er blitt noe oppgradert i senere tid. Tidligere eier hadde et el. tilsyn.



Hovedskapet er plassert i vindfang i hovedetasjen.



Eget sikringsskap for underetasjen er plassert i ene kjøkkenskapet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapperat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med tilhørende forstøtningsmur mot vei

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse av type platon og tomten er opparbeidet med en sprengsteinsfylling.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• 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.

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Anbefaler at det blir montert en klemlist på toppen av fuktsikringen for å unngå at vann kommer i mellom fuktsikring og grunnmur.



Synlig fuktsikring av type platon som mangler en klemlist på toppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker type leca og er blitt skvett pusset utvendig. Grunnmur er fundamentert på støpt plate.



Deler av grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein mot vei og en mindre natursteinsmur på siden ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Stakittgjende på toppen av muren bærer noe preg av slitasje og elde.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

- En del vedlikehold med enkelte utskiftninger bør beregnes med tanke på sikkerhet.
- En del vedlikehold med enkelte utskiftninger bør beregnes med tanke på sikkerhet.



Mindre natursteinsmur på siden ved inngangsparti.



Høyere forstøtningsmur mot vei.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skråned terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Gjelder i nedre del av trapp til underetasjen.

• En del vedlikehold med enkelte utskiftninger bør beregnes med tanke på sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Del av en garasje i rekke.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på denne delen av rekka ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Denne delen av rekka er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

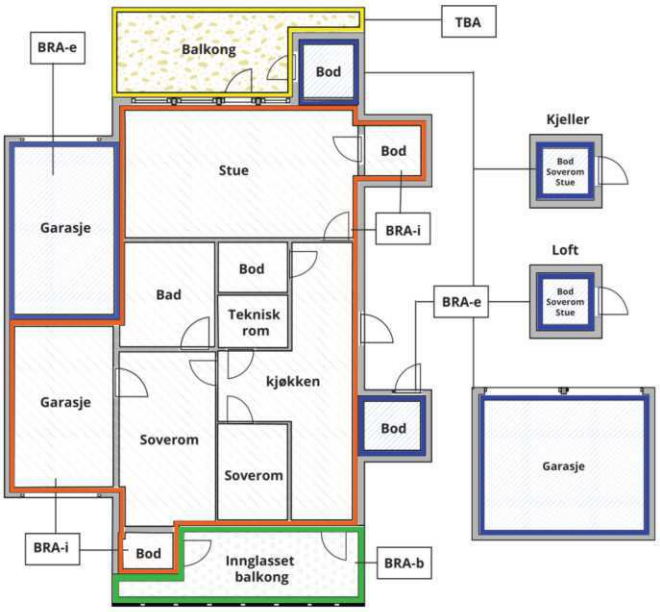
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved	64			64	42		64
Loft	47			47	3	14	61
Underetasje	53			53			53
SUM	**164**				**45**	**14**	**178**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, trapperom		
Loft	Gang, trapperom, bad, loftstue/soverom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft: Noen mindre endringer på grunn av utvidelse av bad.
Underetasjen: Er blitt gjort store bruksendringer i forhold til tegninger som viser boder, hobbyrom m.m. Disse endringer som er gjort er søknadspliktige til kommune, da det nå er varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkkeninnredning ble byttet i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I underetasjen er det ikke tilfredstillende lysforhold, på grunn av lite dagslys. (terrasse i hovedetasjen) Underetasjen brukes nå til varig opphold.

Del av en garasje i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	415		0	232.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tjønnemyra 27

Hjemmelshaver
Bakken Mathias Aga

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	31.08.2026	Kun tegninger er blitt gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.1988		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.04.2025	Severinsen Takst AS	Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260140
Addresse	Tjønnemyra 27		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Mathias Aga Bakken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

742048

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller leies ut

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Mathias Aga Bakken*

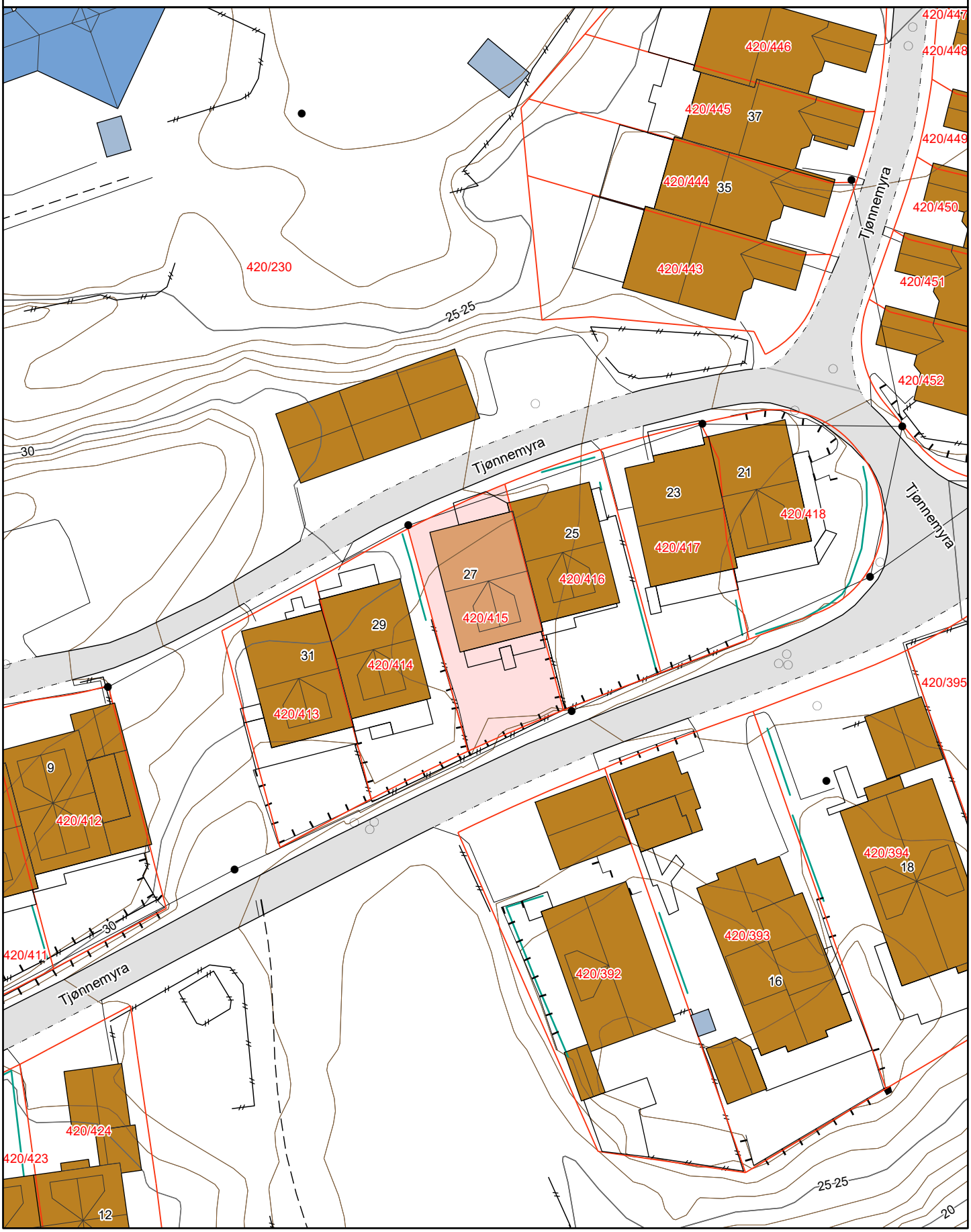
Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Tjønnemyra 27, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/420/415/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 233 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.03.2026



Matrikkelkart

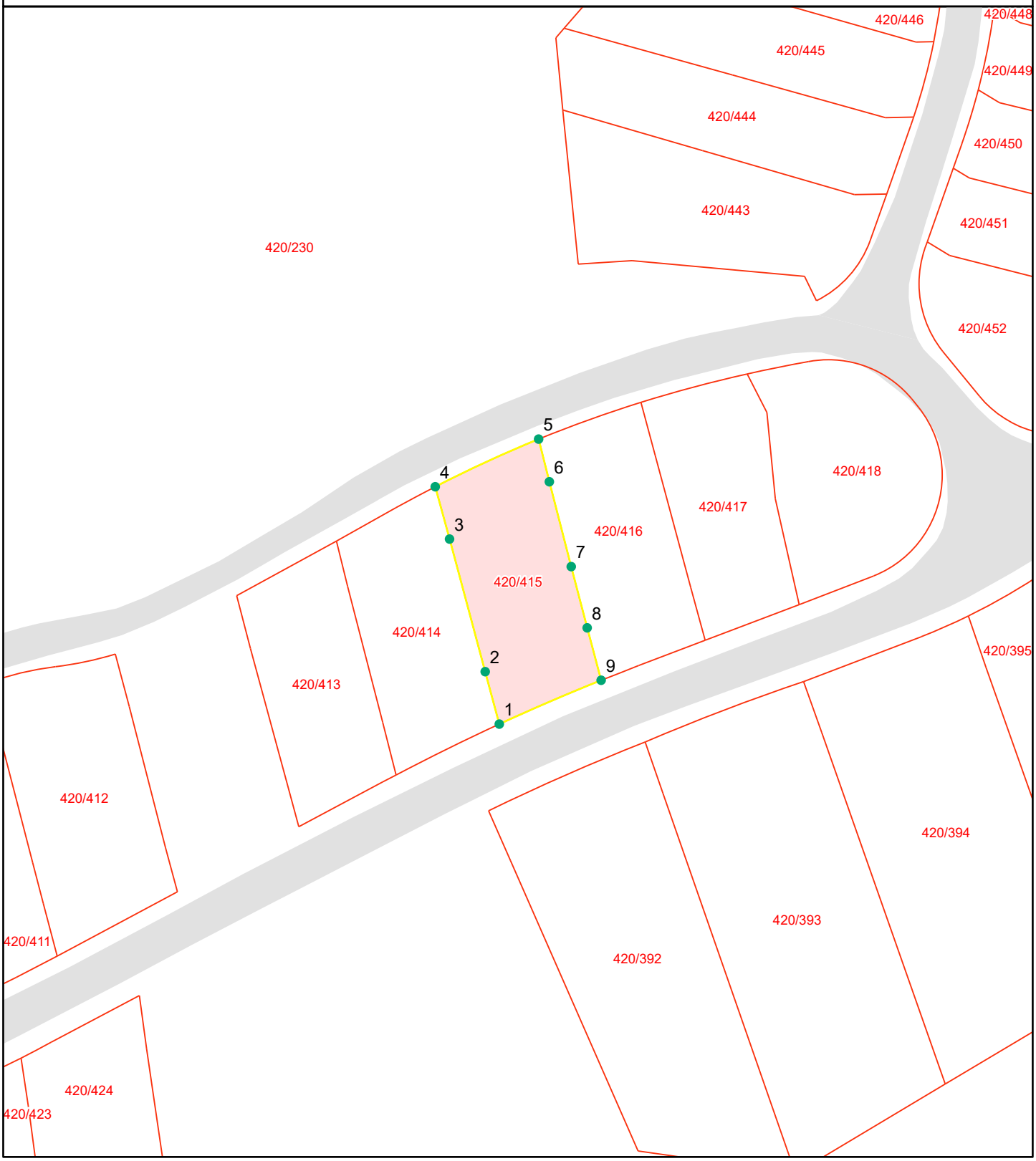
Adresse: **Tjønnemyra 27, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/420/415/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 233 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.03.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438003.28	431371.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.01	0
2	6438008.11	431370.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.68	0
3	6438020.33	431366.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.01	0
4	6438025.15	431365.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.53	122.687
5	6438029.54	431375.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.06	0
6	6438025.61	431376.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.09	0
7	6438017.79	431378.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.84	0
8	6438012.15	431379.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.01	0
9	6438007.32	431380.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.25	206.954

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tjønnemyra 27

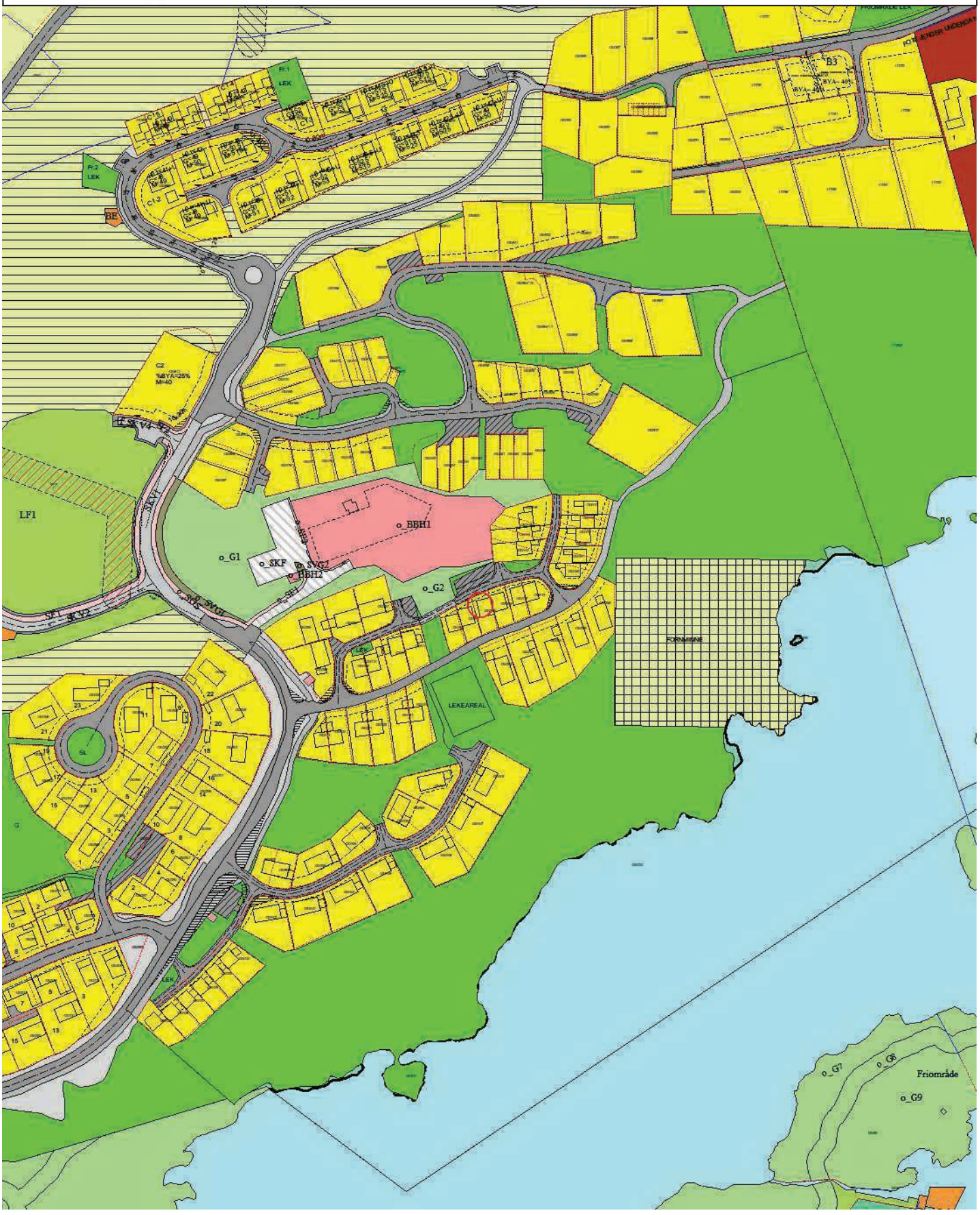
Dato: 17.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kopi

19870205
Felt E og F (69)

SØGNE KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROSSKOGEN.
FLATEPLAN FOR FELT E-F. SIST RETTET 6.10.1987.

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:

- Boliger -

Trafikkområder med arealer for:

- Veier -
- Gangveier -

Frimoråder med arealer for:

- Park og lek -

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.

§ 1.

Ingen tomt eller byggeområde kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for området.
Denne plan skal fastsette endelig tomtedeling, byggegrenser, bebyggelsens plassering og ytre dimensjoner, adkomstforhold, garasjeplassering, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 2.

I nedenstående område skal følgende boligtyper oppføres:

Området A = Kjedeboliger
" B = Eneboliger
" C = Tomannsboliger
" D = Tomannsboliger
" E = Tomannsbolig/tremannsboliger
" F = Eneboliger

§ 3.

Hus kan oppføres med antall etasjer slik det framgår av bebyggelsesplan.
Sokkeletasje kan utbygges hvor terrenget ligger til rette for dette. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak. Møne - og sokkelhøyde fastsettes i bebyggelsesplan.
Ved sammenhengende bebyggelse skal byggemelding behandles samlet for hver gruppe hvor det er ønskelig at boligene får et enhetlig preg.
Byggemelding behandles etter retningslinjer som framgår av bebyggelsesplanen og supplerende beskrivelse.

19870205

§ 4.

Bygningers grunnflate inklusiv garasje skal generelt ikke overstige 40 % av netto tomteareal.
Garasje kan planlegges i størelse inntil 35 m2 grunnflate.

§ 5.

For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever en biloppstillingsplass i tillegg.
Garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje vinkelrett på vei kan plasseres generelt inntil 5 m fra eiendomsgrense mot veien.
Garasje skal anmeldes sammen med bolig.
Hvor garasje ikke kan innpasses på egen grunn skal garasje oppføres i fellesanlegg.

§ 6.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet i henhold til kommunal veinorm.

§ 7.

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 8. REGULERT FELLESAREAL.

Felt D.
Regulert felles avkjørsel er for nr. 1, 3 og 5.
Regulerte gjesteplasser er for området D.

Felt E.
Regulerte garasjeplasser er for nr. 21, 23, 25, 27, 29 og 31.
Regulerte gjesteplasser er for området E.

Felt A og B.
Regulerte gjesteplasser er for området A og B.

§ 9. TRAFIKKOMRÅDE.

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veier inklusiv 0,5 m avstand fra skjæringsstopp/fyllingsfot kan anlegges på regulert tomtegrunn.

§ 10. FRIOMRÅDE.

I området skal ikke tillates oppført bebyggelse.

19870205

§ 11. SPESIALOMRÅDE.

Innenfor spesialområdet, merket R på reguleringskartet, er det en steinalderboplass som er fredet ved lov om kulturminner 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8".

§ 12. ANDRE BESTEMMELSER:

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet m/sandkasse og enkle lekeapparater før innflytting i området finner sted. Farlige skrenter og stup sikres med gjerde etter bygningsrådets skjønn.

§ 13. FELLESBESTEMMELSER.

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

§ 14.

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

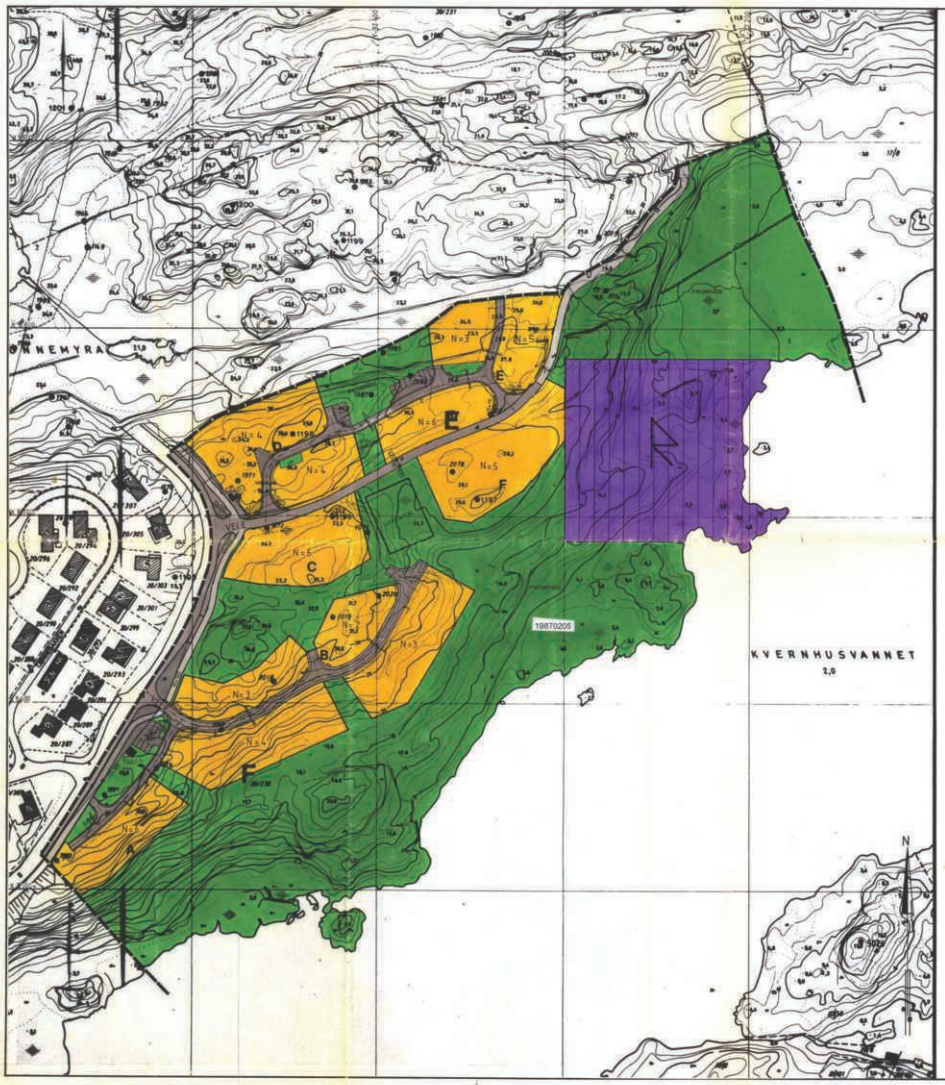
§ 15.

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

SØGNE, den 30. oktober 1986
rettet: 20.11.1986
rettet: 06.10.1987

Vedtatt (egengodkjent) av Søgne kommunestyre den 5.02.87 sak K-2/87.

Bj. Nesheim
ordfører



SØGNE KOMMUNE
ORDFØREREN

REGULERINGSPLAN FOR Felt E og F i Årosskogen
(Utarbeidet med hjemmel i pbl/lov)

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 har Søgne kommunestyre i møte den 2./3. 1987 sak nr. K- 2/87 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

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

Søgne, den 2/3 1987.

Bj. Nesheim
ordfører

TEGNFORKLARING

BL §.25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/PORTAL

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- CAMPINGPLASS
- FORNMINNE

7. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

Bra = tillatt i 1000 m²

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0 m. 50 m

PLATEREGULERINGSPLAN

SØGNE KOMMUNE
ÅROSSKOGEN FELT E OG F

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER: 30.10.86., 20.11.86

	DATO	SIGN.
	12.9.86	

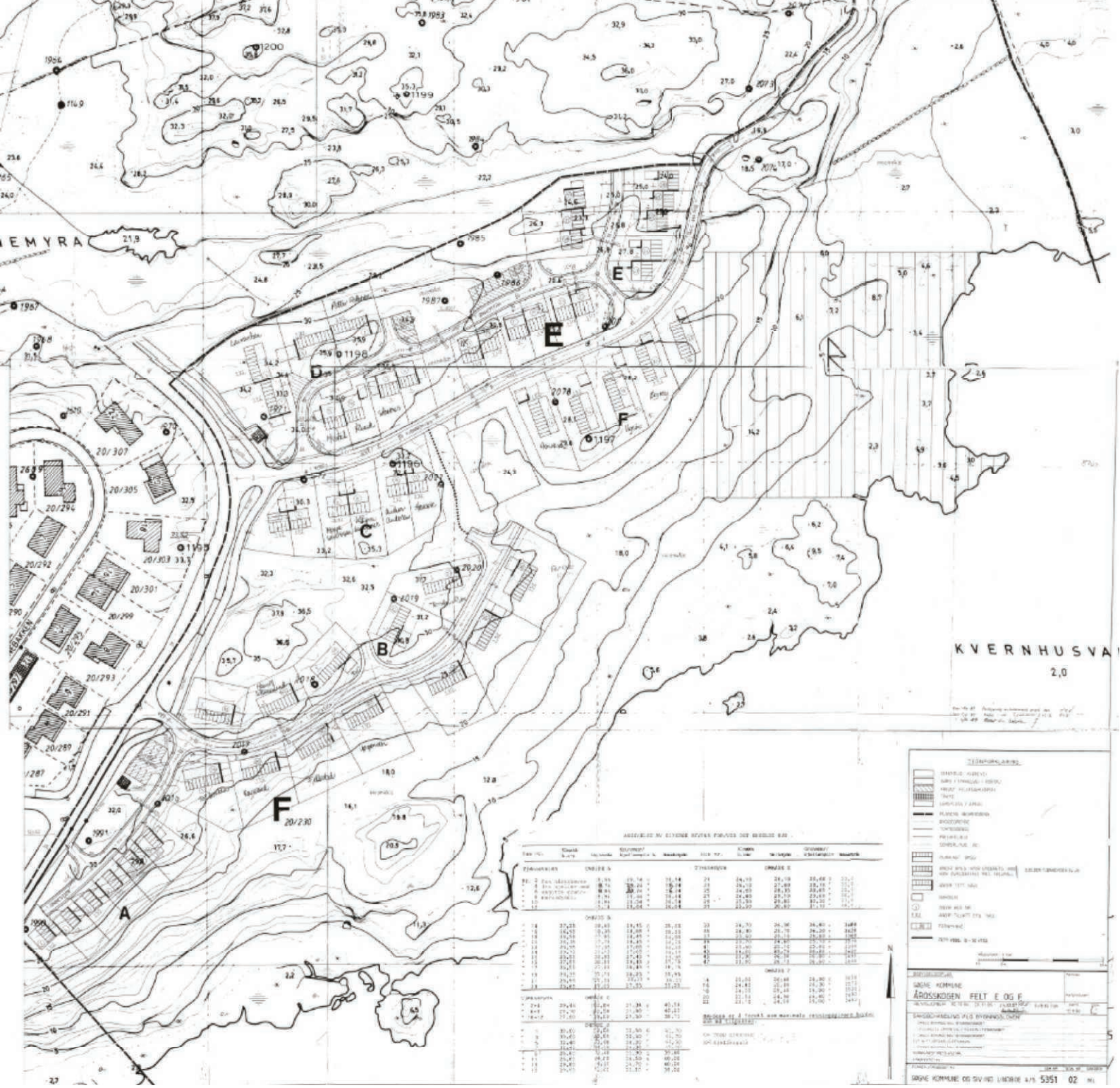
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		12.9.86
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	15.9.–17.10.1986	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		30.10.86
EST. HVTT. OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		20.11.86
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		2.3.87
STADFESTET AV		

PLANEN UTARBEIDET AV

SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
5351	01	HI

SØGNE KOMMUNE OG SIV.ING LINDBOE A/S


EMYRA
KVERNHUSVA
2,0
A
B
C
D
E
F
20/307
20/305
20/294
20/292
20/303
20/301
20/299
20/293
20/291
20/289
20/287
20/290
20/2.10
SARPSBORG KOMMUNE
ÅROSSKOGEN FELT E OG F
SARPSBORG KOMMUNE OG SIVING. LINDBØE A/S 5351 02

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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