PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KVERNSTIEN 22A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Kvernstien 22A , 4643 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 417, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 344 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5155 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XA1492

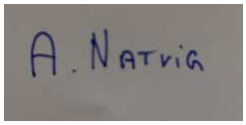
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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

Hel tomanns/generasjonsbolig. Innholdsrik, to godt adskilte deler, flott utsikt, solrikt og i populært område.

Bad hoveddel 2019, taktekking 2024, endel vinduer byttet med årene osv. Også eldre byggeskikk og bygningsdeler som tilsier vedlikehold. Mest prekært er bytte skyvedør generasjonsdel, vedlikehold vinduer og noe kledning. Og ytterligere undersøkelser påregnes.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

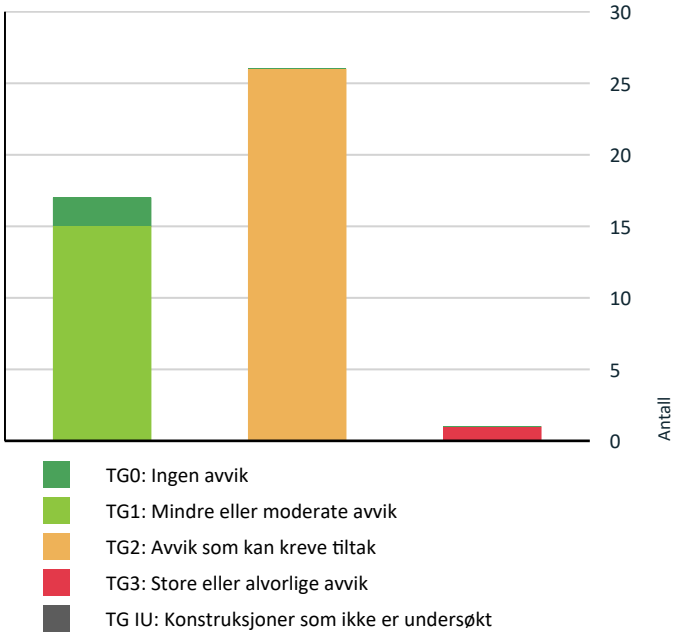
Tomannsbolig

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

Et rom i generasjonsdel står merket som bod på tegning og er sådan ikke ment for varig opphold.
Kjeller hoveddel er ikke søkt ment for varig opphold.

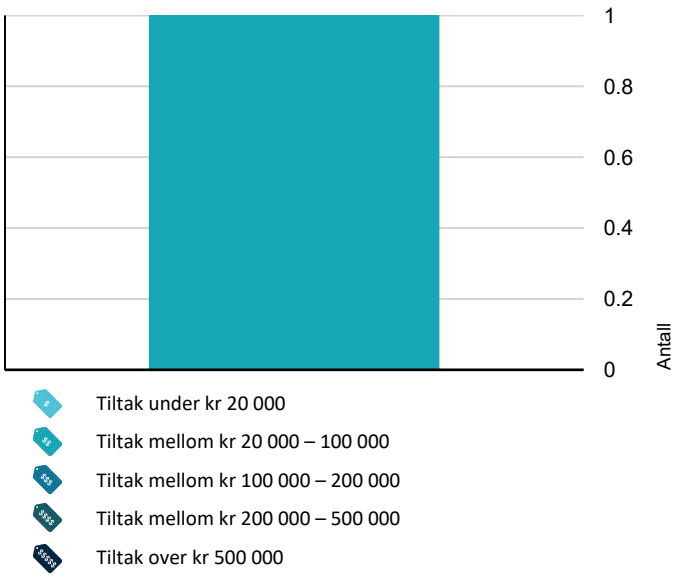
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe generasjonsdel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Kjeller hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Vaskerom generelt Gå til side

Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Underetasje generasjonsdel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1 etasje generasjonsdel > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1 etasje generasjonsdel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 etasje generasjonsdel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje generasjonsdel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak sutaksplater på loft men ser ut til å være diffusjonsåpen duk utenfor dette. Stikkmessig kontrollert ved generasjosndel/garasje. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater men eldre fuktmerker.

Asfaltpapp på garasejdel.



Eksempel eldre fuktmerker.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Piper og luftelyrer med beslag. Varierende årgang, endel modernisert. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Eldre fuktmekrer rundt piper/luftelyrer loft.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre og beslagsløsninger.

Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:

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

Varierende årgang, endel er byttet sammen med taktekking, men også eldre deler som skal følges naturlig med på.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre fuktmerker rundt luftelyre loft.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegg hoveddel mot veien er ifølge eier etterisolert og nyere i sin helhet. Ellers nyere enkelte gavlvegger og enkelte bord her og der.

Det er observert enkelte dårlige bord og noe stedvis alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte dårlige bord der nødvendig. Ellers normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov. På sikt planlegge bytte hele vegger for å etterisolere, vindtette, museband mm ihht dagens standard.



Punktvis dårlig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak. I hoveddel er det normal lufting av konstruksjoner, ikke observert åpenbare avvik som vesentlige kondensmerker som ansees unormalt utfra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I generasjonsdel er det isolert opptil undertak enkelte steder og noe kondensmerker observert. Det er muselort observert, må forventes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig årlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varierende årgang.
I hoveddel oppe er store stuevinduer fra 2005, ellers fra 2012.
I hoveddel kjeller er det nyere vindu fra 2003 i det ene rommet som er innredet. I det andre innredet rom er det eldre vinduer som er modne for utskifting eller vedlikehold.

I generasjonsdel oppe er det eldre vindu i bad og gang, ellers nyere vinduer. Vindu kjøkken har defekt låsehendel, dette bør utbedres.

Eldre vinduer kjeller generasjonsdel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold påregnes kjøkkenvindu generasjonsdel, og videre modernisering eldre vinduer.



Litt malingflass og slitasje her og der.

Tilstandsrapport





TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør hoveddel, tredør. Noe nyere. Funksjon OK.
- balkongdør hoveddel, tredør med isolerglass, fra 1971. Funksjon OK utfra alder.
- balkongdør generasjonsdel, tredør med isolerglass, fra 2012.,
- inngangsdør generasjonsdel, tredør med enkelt glass, eldre. Funksjon OK.
- skyvedør kjeller generasjonsdel, eldre tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør generasjonsdel, sitter litt i nedre svill. Kan være sesongjustering at den fungerer ved tørrere klima, evt vurdere noe justering. Noe eldre inngangsdør generasjonsdel, trekk vil kunne oppleves.

Dørsvill skyvedør generasjonsdel står nedtil støpt mur/dekke utvendig. Dette medfører fukt og råte. Bør endres når den skal byttes. Det gis en tg3 fordi det er vesentlig råte på denne nederst., Garasjeport har noe råte i nedre del som er synlig når man åpner den opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre modernisering eldre dører. Skyvedør generasjonsdel må byttes. Vurdere garasjeport ytterligere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Råte skyvedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Endel av terrasser er nyere. Også noe flisheller på terreng.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Noe av trevekr er eldre og kan kreve vedlikehold, må vurderes ytterligere ved en god vask.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fremstår hovedsaklig normalt utfra alder men stedvis noe slitasje merker utfra tidens tann og bruk, hovedsaklig hybeldel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe i eldre del og elementpipe i generasjonsdel. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue.
Vedovn og peis i kjellerstue.
Vedovn kjellerstue generasjonsdel.
Ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er fyringsforbud på vedovn i kjeller. Det gis en tg2 på denne fordi den er låst igjen og sådan fremstår å ikke være i bruk.

Noe sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorsteinsvangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bytte/nedre vedovn kjeller. Oppsyn piper utfra alder, vedlikeohld kan forekomme.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført hulltaking iog fuktmåling i innredet rom hoveddel med noe forhøyet utslag. I generasjonsdel er det synlig saltutslag og noe fuktmerker/malingflass på list/innboksiing i det ene rommet.

Det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere vurdering og vurdere vedlikehold deretter.





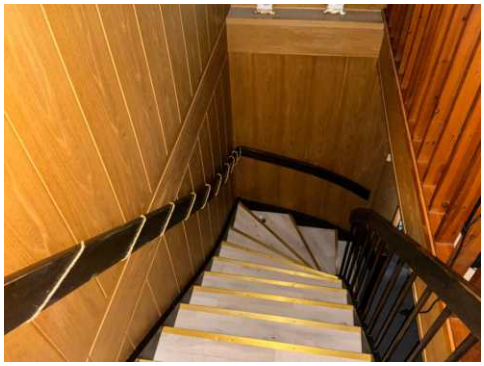
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med teppe i trinnflate hoveddel.

Ingen håndløper hoveddel, punkt HMS. I generasjonsdel er det håndløper begge sider.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsaklig OK funksjon på dører, noen få tar litt i karm/svill. Enkelte enklere dører kjeller hoveddel, labankdører. Noe stedvis slark i enkelte håndtak etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold vurderes.

VÅTROM

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Vaskerom generelt

Beskrivelse

Enklere vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enklere vaskerom.

Fliser på det meste av gulv. Lokalt fall mot sluk og murte oppkanter vegger. Eldre sluk, denne må byttes ved fremtidig modernisering.

Malte murvegger og trepanel. Panel er ikke fuktbestanding, oppsyn. Malingflass/saltutslag murvegger. Eldre fuktskjolder rundt lufteventil.

Lufteventil tak, vifte anbefales, men det fungerer med avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens bruk, så må man selv vurdere modernisering til dagens løsninger og standard.





KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført overflate søk med fuktindikator med maks utslag. Dette skyldes trolig kapilærsug unnenfra betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Renovert 2019 ifølge eier.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og panelbord tak. Oppsyn/vurdere refug silikon mellom veggplater og oppkantflis.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone der enkelt å måle. Noe nedsenket dusj med lokalt fall der enkelt å måle. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, vegghengt wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling/observasjon unnenfra, normalt.



1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapetserte vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slipp i lim tapet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere vedlikehold.



1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk. Men det er gode oppkanter vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK. Vannsøl kan dog ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, innredning, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE GENERASJONSDEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje, fremstår pent brukt utfra alder.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



1 ETASJE GENERASJONSDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre kjøkken, mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.



1 ETASJE GENERASJONSDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK. Nyere.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv. WC, funksjon OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen lufteventil. Noe enklere overflater/konstruksjonvegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

UNDERETASJE GENERASJONSDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv og tapetserte vegger. Wc og baderomsvask, funksjon OK. Vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt slipp/krøll i tapetoverflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør til bad hoveddel oppe. Ikke i fordelerskap med kontrollert drenering , men plassert på murvegg med lite skadeomfang.

Ellers eldre kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Videre moderniseringer påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Videre moderniseringer påregnes.

TG 2 Varmepumpe generasjonsdel

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

Fra 2015. Estimert levetid er 10-15 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2021. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Bad 1 etasje hoveddel, funksjon OK.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder hoveddel plassert i kjeller og fra 2019 hoveddel. I generasjonsdel er den i bod og eldre fra 1993. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Koblet i stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Overnvente gjelder den i generasjonsdel.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.









Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Nyere automatsikringer ri hoveddelen. I generasjonsdel er det hovedsaklig eldre skrusikringer.

Vært el tilsyn i 2025, rapport 48347 og 48348.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Ingen dokumentasjon.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Les punkt rom under terreng.





Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis mindre riss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vurdere noe lokal utbedring.





Noe diffferanse pussflater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Muren mot veien fremstår normal.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved generasjonsdel nede er det en mindre "mur" med jernbane sviller som har råtnet, denne må påregnes byttet ettervært. Mot hage generasjonsdel så er det eldre leca mur som har sprekker og sig, men forstøttet opp med støpt fundament.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn for utvikling og vedlikehold ved behov.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Alle nedgravde oljetanker og oljefyringsanlegg vil i utgangspunktet være å anse som ute av drift. Dette utløser kravet til å tømme/rense tank, plombere, og fremskaffe dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oljefyring opphørte 2020. Det er krav om at oljetank tømmes for olje for å unngå forurensning i grunn ved evt rusten tank mm. Man må derfor sørge for at tanken er tømt og renset, samt evt fylle den med pukk/annet. Må utføres av kvalifisert firma og fremskaffe dokumentasjon på dette.

Eier har opplyst at det er glassfibertank slik at den har noe redusert fare siden den ikke kan gjennomruste. Videre opplyst at den er fyrt tom.

Når man fyrer tanken tom så vil det alltid være noe igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres rens av tank og fremskaffe dokumenatsjon på at den ikke har forurensnings fare.



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

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Det er ikke rømningsvinduer som tilfredsstiller krav i det ene rommet kjeller.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.

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

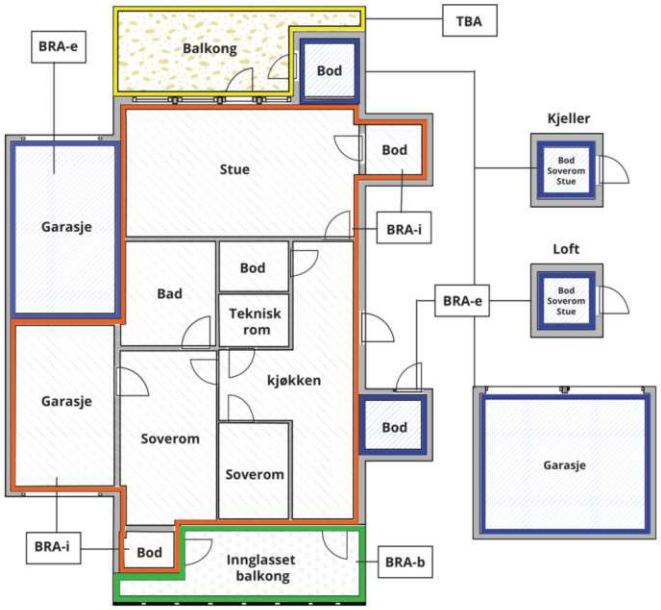
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller hoveddel	101			101	
1 etasje hoveddel	111	16		127	11
Underetasje generasjonsdel	65			65	
1 etasje generasjonsdel	67			67	25
SUM	**344**	**16**			**36**
SUM BRA	**360**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller hoveddel	Trapperom, innredet rom, innredet rom, toalettrom, bodarealer, vaskerom		
1 etasje hoveddel	Trapperom kjeller, vindfang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Garasje	
Underetasje generasjonsdel	Bod, soverom, innredet rom, kjellerstue, toalettrom		
1 etasje generasjonsdel	Soverom, stue, kjøkken, vindfang, bad/vaskerom		

Kommentar

Frittstående garasje ca 18 kvm, ikke vurdert bygningsmessig. Eldre.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et rom i generasjonsdel står merket som bod på tegning og er sådan ikke ment for varig opphold.
Kjeller hoveddel er ikke søkt ment for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	271	90

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	John Øystein Palm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	417	57		0	1082.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernstien 22A

Hjemmelshaver
Palm John Øystein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Del med takstmann	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260116

Selger 1 navn
John Øystein Palm

Gateadresse
Kvernstien 22A

Poststed	Postnr
SØGNE	4643

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 494981

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Odd Inge Finsådal
Arbeid utført av	G. Finsådal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, begge deler nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke noen store problemer, bare normal kald og "fuktig" mur. Ikke noe kjent problem med vanninnsig eller mugg. Det som er kjent er synlig på eksisterende rom i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje på tak i 22b for flere år siden. Helt nytt tak er lagt etter den tid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fyringsforbud i liten Jøtul-ovn i kjeller på 22b grunnet for nærme vegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små ujevnhet i kjeller på 22a, grovstøp fra byggeår.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt nyere arbeid på bad ol. er gjort av faglært(Finsådal), men noe små el-arbeid som ledninger, stikk-kontakt på tørre rom er gjort som egeninnsats. Hele bolig 22a og B hadde i oktober 2025 full EL-kontroll utført på vegne av DLE av Rejlers Elsikkerhet AS. Har dokumentasjon at alt elektrisk er godkjent. Saksnummer: 48347 og 48348 hos Rejlers Elsikkerhet AS.
Arbeid utført av	Rejlers Elsikkerhet AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele bolig 22a og B hadde i oktober 2025 full EL-kontroll utført på vegne av DLE av Rejlers Elsikkerhet AS. Har dokumentasjon at alt elektrisk er godkjent. Saksnummer: 48347 og 48348 hos Rejlers Elsikkerhet AS.

Document reference: 131260116

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: La flis på vaskerom i kjeller på 22b, mest for syns skyld og enklere renhold. rett på grovstøp uten membran. Fungert som vaskerom i alle år før dette også.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Reger og Finsådal har byttet kledning og vinduer løpende, samt nytt tak av Finsådal. Eneste egeninnsats er terrasser over terrenget.

Arbeid utført av: Reger og Finsådal

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er pr. 12.03.26 utleid i hele 22a. Garasjen lånes litt på good-will, men ikke en del av leie. Super leietaker siste 8år

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært bolig der siden byggeår (Generasjonsbolig)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flyttet en vegg og en dør i kjeller som idag er blitt stor samlingsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260116

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Muntlig avtale med leietaker får kjøre til sitt inngangsparti og parkere uten hinder til biler i 22b. Leietaker har muntlig avtale på bruke av plen og område foran kjellerstue i 22a

Document reference: 131260116

Tilleggskommentar

Opplysninger gjelder Kvernstien 22a og 22B

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Øystein Palm	ebdf46386558c9301b79d e8d42afbf36127f2d3d	12.03.2026 17:55:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260116

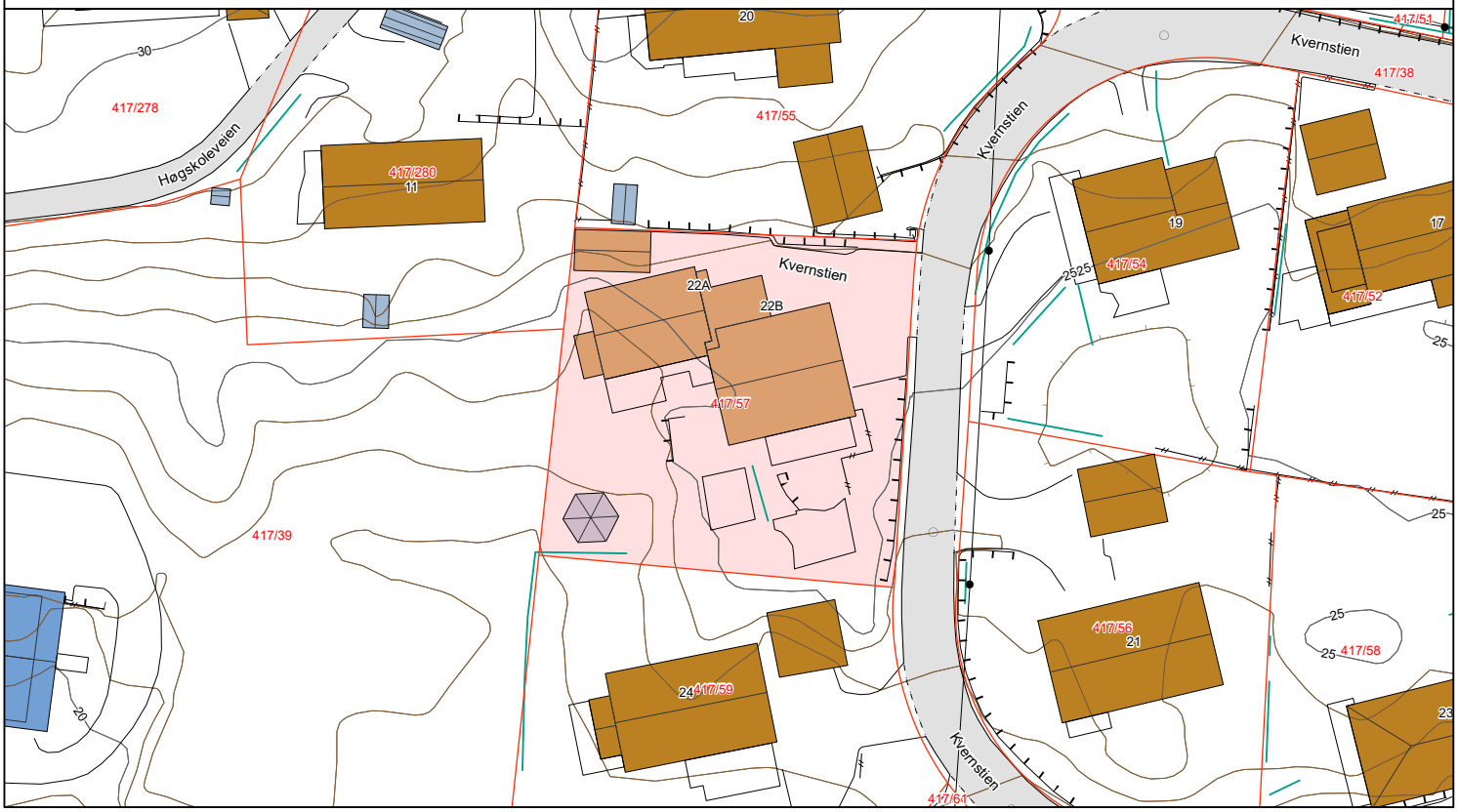
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oversiktskart

Adresse: **Kvernstien 22B, 4643 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/417/57/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1082 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026

N



Matrikkelkart

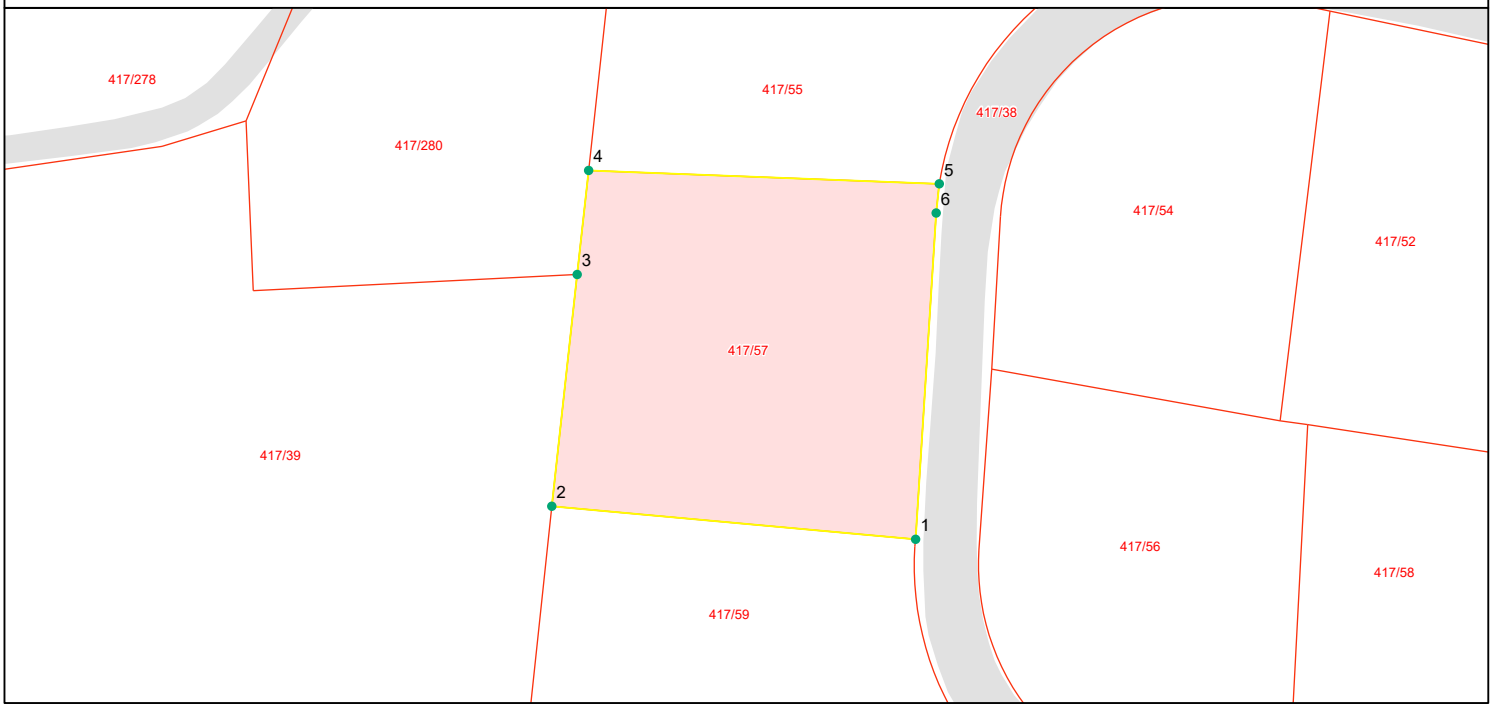
Adresse: **Kvernstien 22B, 4643 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/417/57/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1082 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026

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: 1082 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438290.75	431948.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	34.17	0
2	6438293.84	431914.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.85	0
3	6438315.51	431917.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.81	0
4	6438325.24	431918.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	32.82	0
5	6438323.99	431950.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.75	0
6	6438321.26	431950.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	30.64	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kvernstien 22A

Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER

I tilknytning til reguleringsplan 19700129 Stokkelandsskogen av 29/01-1970

Mindre endring E3; datert 24.02.25

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Der hvor ikke annet fremgår av plankartet gjelder: i de områder hvor tomteinndelingen er vist på planen skal bebyggelsen være frittliggende med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Den samlede brutto boligflate for begge etasjer må ikke overstige 1/5 av brutto tomteareal.

Garasje for inntil 2 biler kan oppføres i én etasje. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg og farge.
For felt B3 tillates frittliggende garasje plassert utenfor byggegrensen, men minimum 1,5 meter fra eiendomsgrense fra vei og minimum 1 meter fra annen nabogrense. Takform, materialvalg og farge skal tilpasses hoved bebyggelsen. Det skal etableres en felles avkjørsel for B3.

§3

Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

§4

I område for småhusbebyggelse kan ingen tomt bebygges før det foreligger bebyggelsesplan for hele området. Utnyttelsesgraden må ikke overstige utnyttelsesgraden for de områder hvor tomteinndelingen er vist på planen- bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§5

I område for forretningsvirksomhet kan oppføres bygg i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer.

Brutto bebygget grunnflate må ikke overstige ½ av brutto tomteareal og utnyttelsesgraden må ikke overstige 1:2,5.

Det skal være biloppstillingsplasser samt plass for av- på pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§6

I skoleområdet kan oppføres skolebygg samt boliger for skolens ansatte. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§7

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

I felt B3 tillates underetasje. Takformen skal være saltak. Utover dette skal utformingskriterien i første avsnitt følges.

§8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§9

I friområdet kan det med kommunestyrets samtykke oppføres byggverk som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde

§10

Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

§11

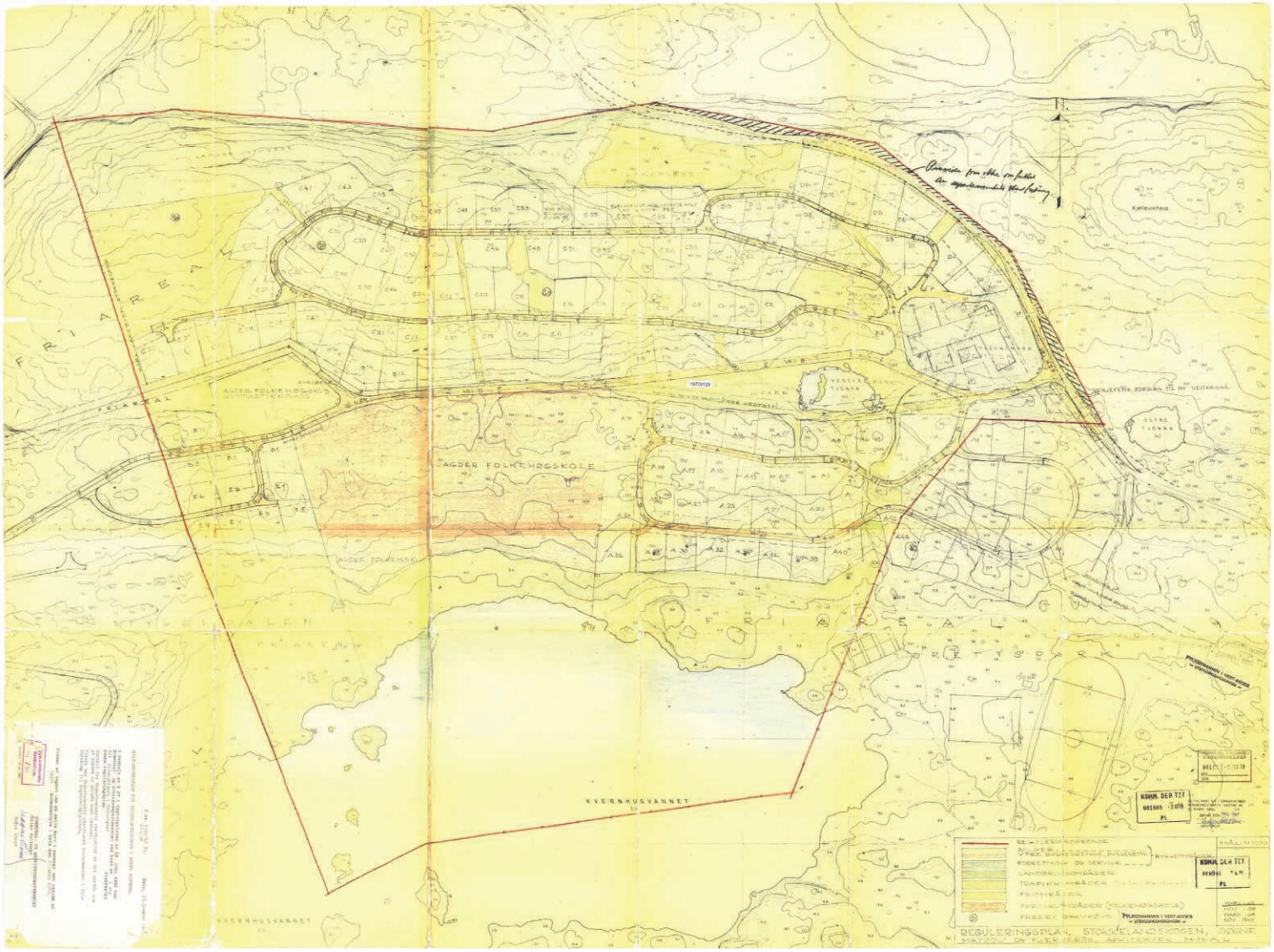
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

§12

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i B3 skal:

- Det være etablert en lekehytte på møteplassen nord for delfeltet. Utforming og plasseringen avklares direkte med parkvesenet.

Mindre endring av § 2 og § 7, samt ny §12, vedtatt av Areal- og miljøutvalget 10.04.2025 i sak 78/25.


AGDER FOLKEHØGSKOLE
KVERNHUSVANNET
FRIAREAL
KOMM. DEN TEK
PL

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kvernstien 22A

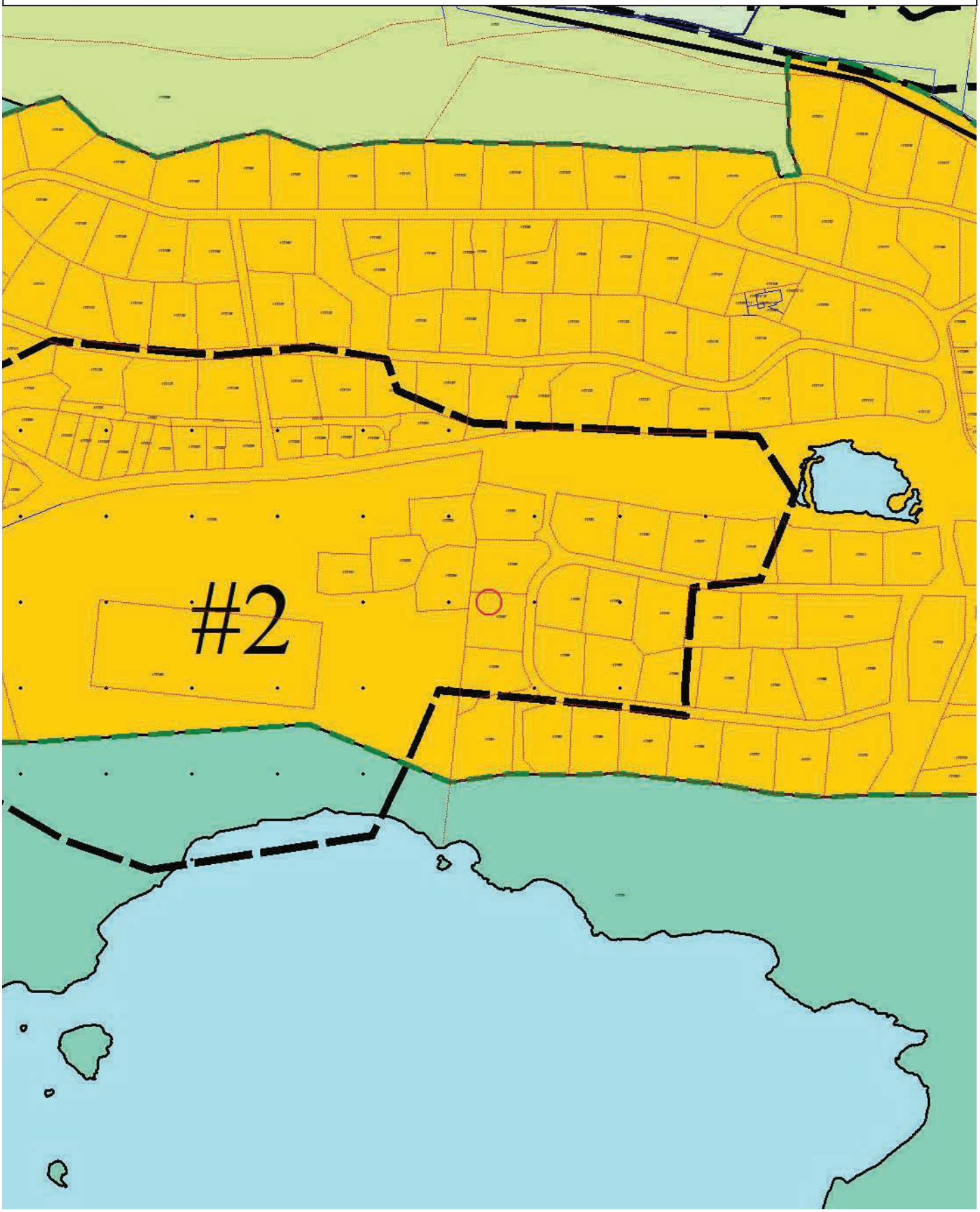
Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Bane- nåværende
- Havn - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

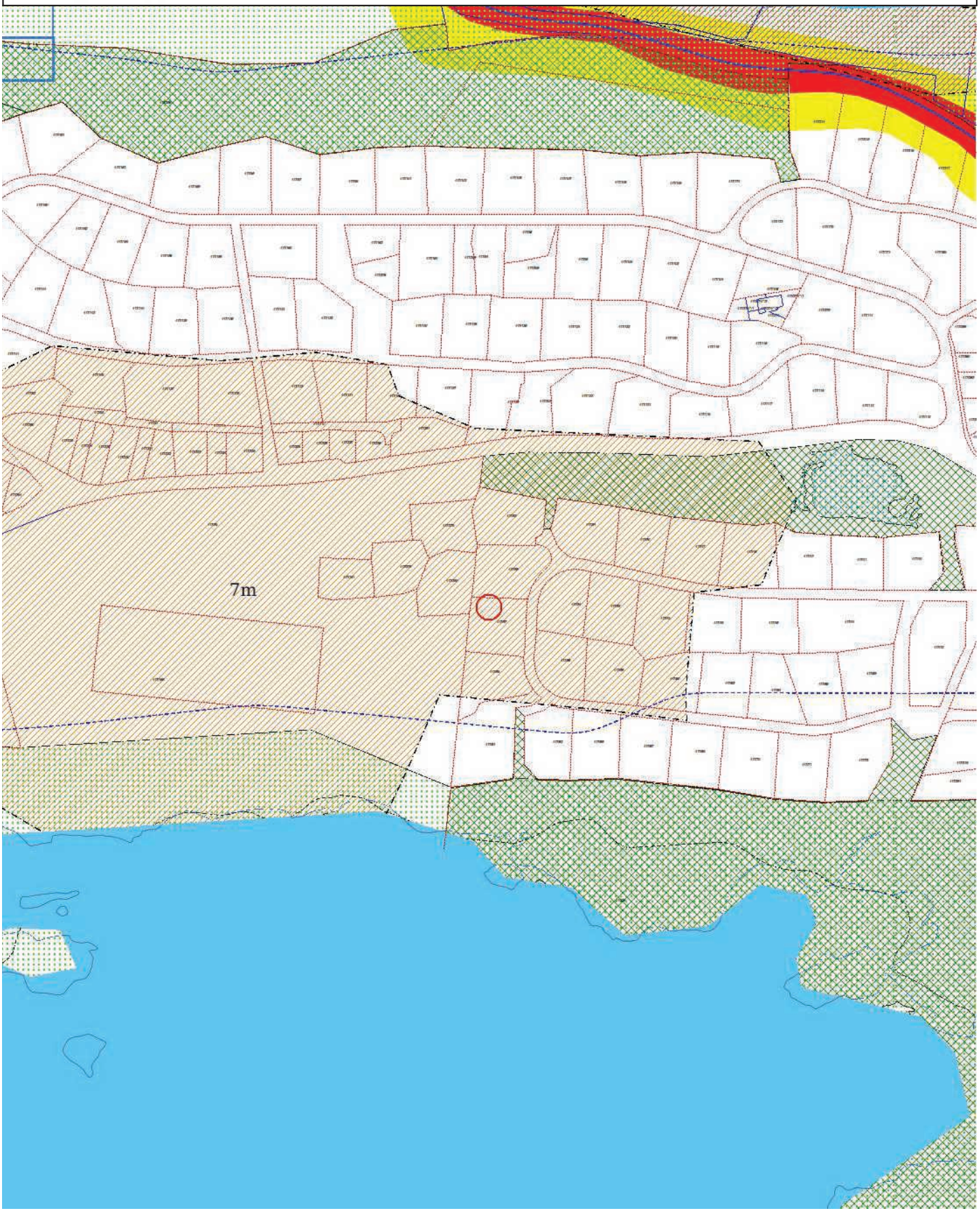
Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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

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.