PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

AUSVIGHEIA 119A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig

Ausvigheia 119A, 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 160, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2338 **Eiendomsverdi ref nr:** JR1263

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Del av tomannsbolig på Ausvigheia, Søgne.
Utebod i enden av oppkjørsel. Det er en sommerstue på terrassen bak boligen.
Noe vedlikehold og oppgradering er gjort.
Normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes fremover. Dette er vanlig på de fleste boliger.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med takstein fra byggetiden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Jeg vurderte det til å ikke være sikker tilgang til å sjekke taktekking med stige eller annet på befaringsdagen.
Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken/asfalt. På terrassen føres vann ned i slukrist. Usikkert hvor dette vannet går. Det kan være det går ned i grunnen.
Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.
Stående bordkledning. Det er synlige museband ved lufting i bunnen av kledningen. Deler av kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endeved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt.
Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Det er synlige luftespalter i takutstikk ute.
Vinduer fra byggetiden. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører fra byggetiden. Ytterdører har normal bruksslitasje.
Terrasse i tre ut i fra 2.etg.
Terrasseplatting med fliser ut i fra stuen. Noen få fliser med knekk i. Noen fliser med litt "bom" (hulrom under), men ikke sprekker.
Flatere terrasse kan føre til at vann blir liggende.
Terrasseplatting i tre med utvendig badestamp. Noe av treverk rundt den er slitt. Det må vedlikeholdes så ikke det råtner.
Eier opplyser om at badestampen virker og er tett, men den elektriske boblefunksjonen fungerer ikke.

INNVENDIG Gå til side

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. 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. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Peisovn.
Trapper i tre. Rekkverk i tre.
Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad 2.etg. i fra byggetiden.
Fliser på vegger. Deler av vegger med malte plater. Vegg og himling er i ok stand. Men vindu og ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekaret.
Flislagt gulv. Noen fliser har bom, men ingen synlige sprekker.
Det er ikke tilstrekkelig fall bort til sluket fra døren. Eller i området rundt sluket. Men tilsammen er det 25 mm i rommet. Ca 14 mm fall på gulvet og 11 mm oppkant. Synlig fuktsikring bak list i tre ved døren.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Det ble montert elektrisk vifte i himlingen i 2025. Tilluft i åpning oppe på dørkarmen.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetiden.
Våtromstapet på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. På overflater er vegg og himling i ok stand.
Det er laget oppkant ved døren, men den er skjult av list i tre.
Usikkert om det er fuktsikret her. Det er 15 mm fall fra gulvet ved døren og bort til slukristen.
Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.
Vask i stål montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin.
Lufteventil i veggen. Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Vask med underskap. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad.
Varmepumpen virket ok. Filter bør vaskes min. hvert halvår. Da virker den bedre. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2023.
Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt.
Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger tilsynsrapport dater 6.5.2022. Opplyst i forrige tilstandsrapport.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.
Flater tomt bak og foran boligen. Skrånende terreng på tomten. Nye regler krever fall vekk i fra grunnmuren.
Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

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

Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

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

Sommerstue

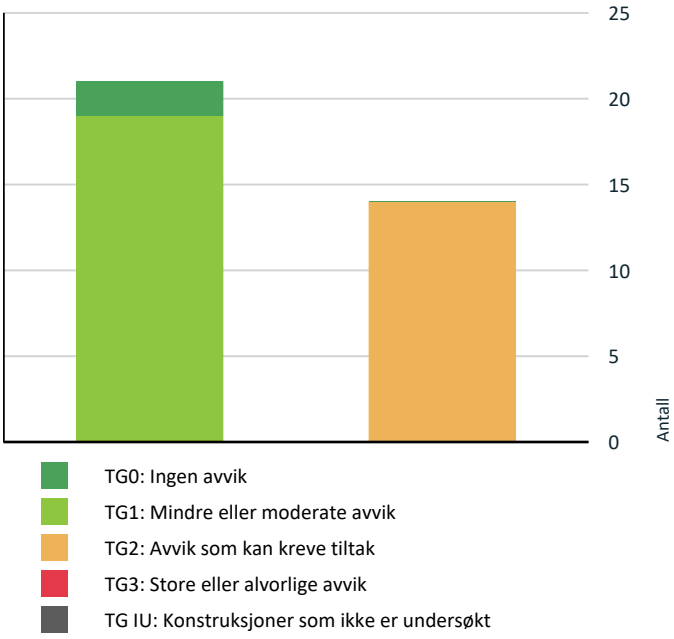
- Det foreligger ikke tegninger

Utebod i enden av oppkjørsel

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrasse. Noen få knekte fliser. Flat terrasse med fliser. Rundt badestampen er det litt slitt treverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takstein fra byggetiden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Jeg vurderte det til å ikke være sikker tilgang til å sjekke taktekking med stige eller annet på befaringsdagen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken/asfalt. På terrassen føres vann ned i slukrist. Usikkert hvor dette vannet går. Det kan være det går ned i grunnen.
Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Når eldre nedløpsrør fra takrenner er montert i bakken kan det være at disse går ut i grunnen. Det må videre sjekkes. Vann fra nedløpsrør bør ledes i rør vekk i fra boligen. Det beste er å legge de i rør til offentlig avløp. Det anbefales å montere snøfangere der hvor mennesker ferdes eller ting kan bli truffet av snøras.





Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning. Det er synlige museband ved lufting i bunnen av kledningen. Deler av kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endeved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt.
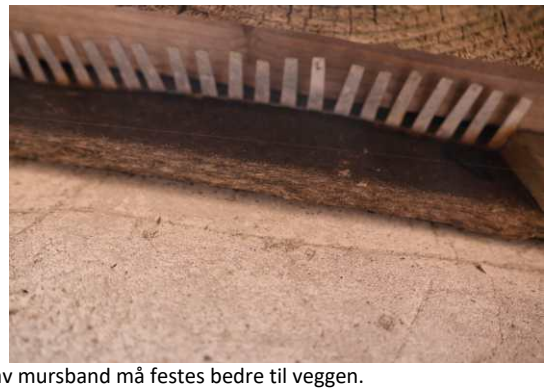
Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledning av tre som er montert nærme bakken må vedlikeholdes oftere for å unngå at den råtner.



Deler av mursband må festes bedre til veggen.



Kledning nærme bakken. Må vedlikeholdes oftere.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Det er synlige luftespalter i takutstikk ute.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggetiden. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.



Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetiden. Ytterdører har normal bruksslitasje.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre ut i fra 2.etg.
Terrasseplatting med fliser ut i fra stuen. Noen få fliser med knekk i.
Noen fliser med litt "bom" (hulrom under), men ikke sprekker.
Flatere terrasse kan føre til at vann blir liggende.
Terrasseplatting i tre med utvendig badestamp. Noe av treverk rundt den er slitt. Det må vedlikeholdes så ikke det råtner.
Eier opplyser om at badestampen virker og er tett, men den elektriske boblefunksjonen fungerer ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasse. Noen få knekte fliser. Flat terrasse med fliser. Rundt badestampen er det litt slitt treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanlig vedlikehold og litt oppgradering må gjøres.





Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. 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. Bruksmerker på innvendige flater er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn.

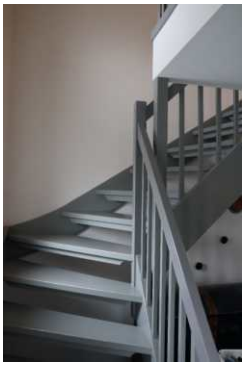


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre. Rekkverk i tre.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.etg. i fra byggetiden.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Deler av vegger med malte plater. Vegg og himling er i ok stand. Men vindu og ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekaret.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Noen fliser har bom, men ingen synlige sprekker.
Det er ikke tilstrekkelig fall bort til sluket fra døren. Eller i området rundt sluket. Men tilsammen er det 25 mm i rommet. Ca 14 mm fall på gulvet og 11 mm oppkant. Synlig fuktsikring bak list i tre ved døren.

Vurdering av avvik:

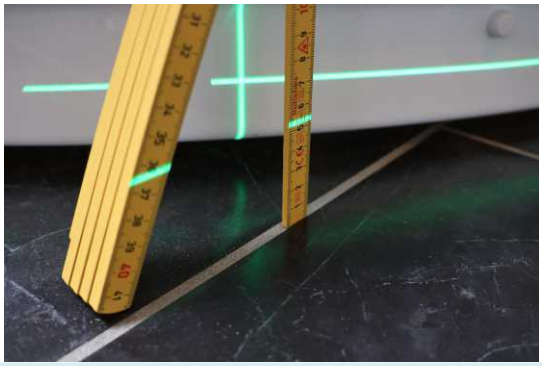
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Konsekvens ved å ha en eldre eller utett membran er at det kan føre til lekkasjer. Lekkasjer kan skade tilliggende bygningsdeler.



Skrujern peker på synlig slukmansjett klemt i klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det ble montert elektrisk vifte i himlingen i 2025. Tilluft i åpning oppe på dørkarmen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



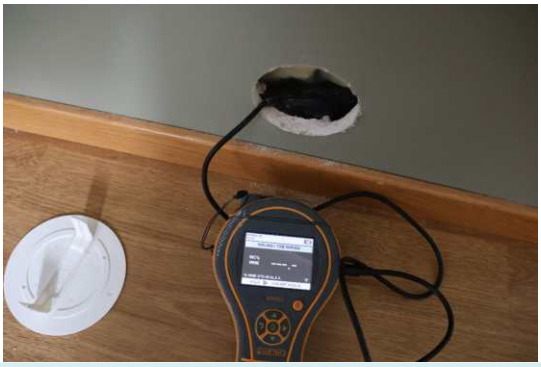
2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetiden.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. På overflater er vegg og himling i ok stand.

Vurdering av avvik:

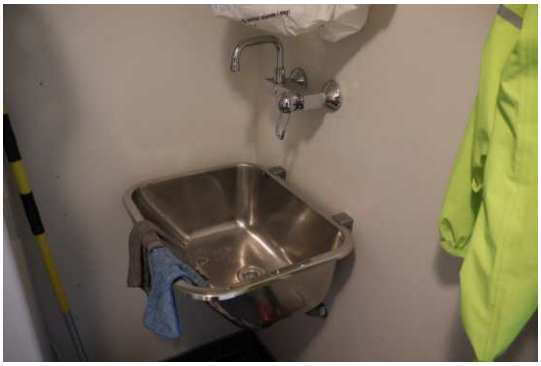
• Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromstapet har brukt mer enn halve levetiden. Vegger så ok ut, men det må følges med at ikke veggplater bak blir skadet. Vegger bør fuktsikres for å unngå fremtidige skader. Det er mest rundt vasken det vil kunne komme vann på veggen.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er laget oppkant ved døren, men den er skjult av list i tre. Usikkert om det er fuktsikret her. Det er 15 mm fall fra gulvet ved døren og bort til slukristen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

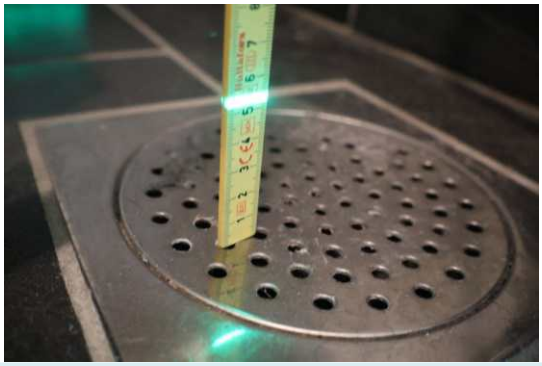
Konsekvens/tiltak

• Andre 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 vaskerommet.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

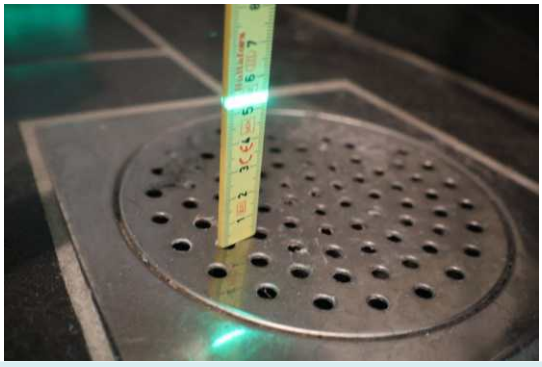
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Konsekvens ved å ha en eldre eller utett membran er at det kan føre til lekkasjer. Lekkasjer kan skade tilliggende bygningsdeler.

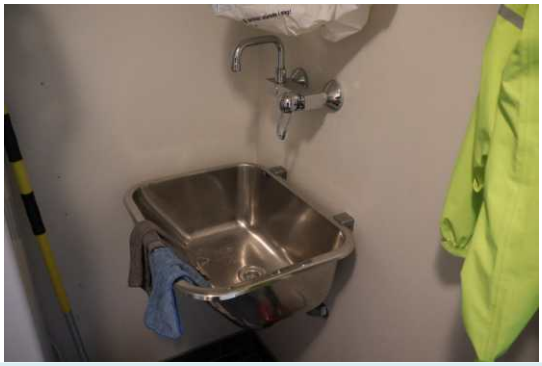


1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask i stål montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i veggen. Elektrisk vifte trakk luften ut.





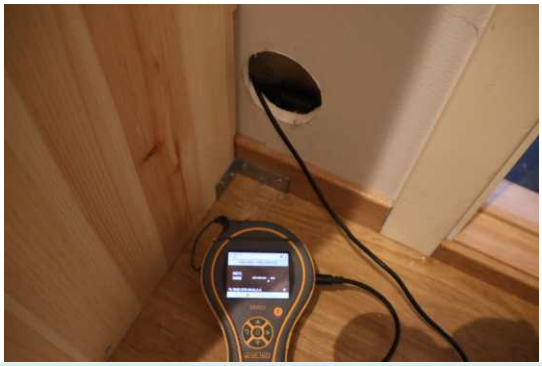
1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

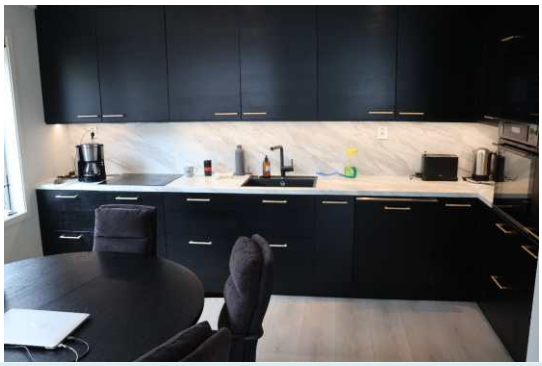
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Vask med underskap. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte.





TEKNISKE INSTALLASJONER

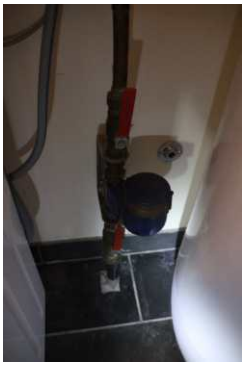
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.



Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stakeluke for avløpsrør er der for å kunne stake ut av rør som eventuelt har tettet seg. Den blir ofte montert på laveste plass i boligen. Da gjør dette arbeid med å åpne tette rør lettere. Men ofte så er staking fra toalett, sluk eller andre plasser i boligen godt nok.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen virket ok. Filter bør vaskes min. hvert halvår. Da virker den bedre. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2023.
Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt.
Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

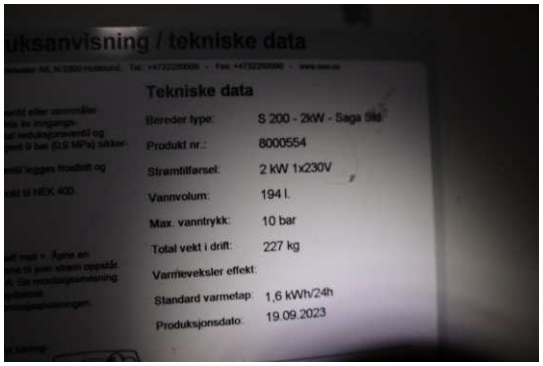
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden sette i tråd med krav gitt i gjeldende standard. (NS3600).



Tilstandsrapport





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

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger tilsynsrapport dater 6.5.2022. Opplyst i forrige tilstandsrapport.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 2023. El-bil lader ble montert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Forrige eier hadde papirer på el-anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er en dokumentasjon fra elektriker om hva som er gjort på det elektriske anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flater tomt bak og foran boligen. Skrånende terreng på tomten. Nye regler krever fall vekk i fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Litt av terrenget rundt boligen faller vekk i fra boligen. Men terrenget på terrassen i bakgården er forholdsvis flatt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

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 er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• 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.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
I følge tidligere prospekt

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er laget en sommerstue/bod på terrassen ut i fra stuen.
Den er laget i mur og tre. Enkle glass i dører og vinduer.
Sommerstuen er satt rett ned på terrassen med en liten oppkant i mur rundt nesten hele fronten. På siden er det ikke oppkant, men fuget igjen med silikon og tetteprodukt.
Det har her vært en liten vannlekkasje inn på gulvet. Eier skal få en snekker til å fikse dette før salget.
Det må nevnes at kledning i tre som er montert nærme bakken må vedlikeholdes oftere. Vann vil kunne lettere trekke opp i treverket når det er nærme bakken.
Ellers er sommerstuen ikke isolert. Det er montert inn en åpen peis inne.
Sommerstuen er vanlig vedlikeholdt.

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



Utebod i enden av oppkjørsel



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
I følge tidligere prospekt

Standard
Utebod har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Utebod normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod på tomten laget i tre. Gulv i mur.
2 stk sidehengslede porter av tre.
Det er noen merker på plater langs gulvet innerst i uteboden. Ser ut som litt vann har trukket opp i plater. Men det ser ikke ut som det er noen skader videre enn merker på platene. De var ikke svulmet opp.
Måten gulvet i mur er laget og uteboden er satt oppå er kanskje ikke den beste måten. Det skulle vært en oppkant i mur/ringmur til uteboden.
Det er også kledning av tre som er montert helt ned i terrenget. Dette er en dårlig løsning med tanke på fukt i treverk.
Ellers er uteboden i ok stand. Men det anbefales å gjøre noe tiltak for å forhindre vann å komme inn igjennom trevegger satt helt ned på betongplatting.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

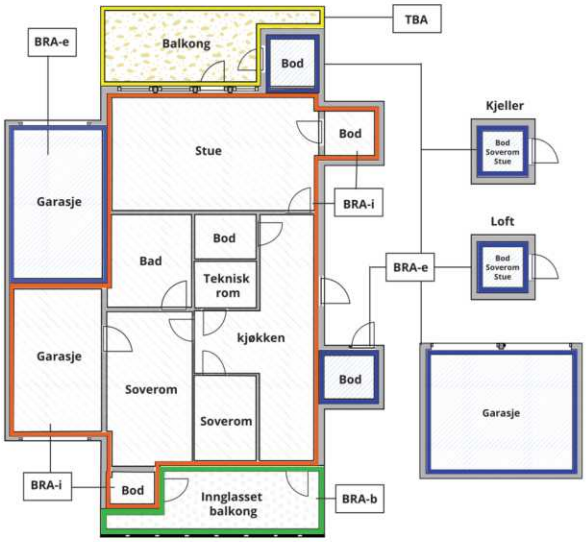
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	61			61	10
1.etasje	67			67	77
SUM	**128**				**87**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, tv -stue, kontor, bod		
1.etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, stue, kjøkken		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innvendig/utvendig oppussing og vedlikehold. Kjøkkeninnredning fra 2022. Vvbereder fra 2023. El-vifte bad oppe i 2025.

Sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod / sommerstue	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har i mai 2026 fått snekker til å tette lekkasje i sommerstue, hvor det har kommet inn vann fra terrassen.

Utebod i enden av oppkjørsel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utebod	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Garasjen på tomten er tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Hans Martin Sveindal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	160		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ausvigheia 119A

Hjemmelshaver
Sveindal Hans Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig på Ausvigheia, Søgne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.04.2023		Gjennomgått		Nei

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JR1263

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260259
Addresse	Ausvigheia 119A		
Postnr.	4641	Sted	SØGNE
Selgers navn	Hans Martin Sveindal		

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?

Mai/Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden slutten av juli 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0028242

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan oppstå lukt på badet dersom det går lang tid mellom hver gang badekaret brukes. Ved å skylle ned litt vann i badekaret pleier lukten å forsvinne.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

A: Montert fuktstyrt avtrekksvifte på badet i 2. etasje i februar 2026. Denne ble montert av fagfolk fra AB ELektrisk.B: Ny varmtvannstank. Ny tank ble montert i 2023 eller 2024 av rørlegger Paulsen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

A: Montert fuktstyrt avtrekksvifte på badet i 2. etasje i februar 2026. Denne ble montert av fagfolk fra AB ELektrisk.B: Ny varmtvannstank. Ny tank ble montert i 2023 eller 2024 av rørlegger Paulsen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Viser til ovennevnte punkt angående avtrekksvifte. Den ble koblet til det elektriske anlegget samtidig som den ble montert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AB Elektrisk. Arbeidet med montering av ny avtrekksvifte ble utført i februar 2025.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innvendig: Nei.Utvendig: En av de tre slukene i uteområdet (i de keramiske flisene) er tett. Det virker som om vannet går rett ned i grunnen og at det derfor tetter seg til med grus og mold. Avløpsrøret fra badestampen går også rett ut i grunnen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se punktet over angående tett sluk i uteområdet.

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

Beskrivelse:

To-tre av nedløpene ved yttervegg ved asfaltplass er litt for korte slik at det blir vannsprut på nederste del av ytterkledning.

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

Beskrivelse:

Peisen er lite brukt. Første gang peisen ble brukt, vinteren 2024 var det dårlig trekk, men det bedret seg etter hvert som peisen ble brukt.Feier skulle ha inspisert ildstedet våren 2026, men tidspunktet passet ikke, så per nå er ikke feiing utført.

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

En av utelampene virker ikke.Lokket på et utvendig støpsel er knekt.

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

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

Beskriv:

Varmepumpa: På en av de varme sommerdagene i 2025 kom det kondens, det dryppet noen dråper vann fra varmepumpa. Det har ikke gjentatt seg siden.

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Da jeg overtok boligen sommeren juli 2023 ble jeg fortalt muntlig fra forrige eier at opprinnelig eier hadde fått byggetillatelse fra daværende Søgne kommune for oppføring av en garasje på parkeringsplassen. Jeg kjenner ikke mer til dette.

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

Beskrivelse:

Tidligere eier informerte meg om følgende: Det er plass til tre biler ved siden av hverandre på parkeringsplassen. Den innerste plassen tilhører den andre delen av tomannsboligen, mens de to ytterste plassene (mot veien) disponeres av min bolig.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I uteboden er det i endeveggen en liten fuktskade helt nederst mot gulvet. Her har det nok kommet inn vann fra utsiden hvor kledningsbordene ligger ned mot bakken.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har oppdaget noen enkelte skjeggkre av og til, konsentrert om kjøkkenet og på badet i 2. etasje. Med ujevne mellomrom, kanskje en gang hver måned eller annenhver måned i snitt.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er noen hull i noen av veggene, etter oppheng av bilder.På kjøkkenet og i stua er det litt knirk i gulvet noen steder. I uteboden i hagen kommer det inn vann på gulvet fra kortenden, når det regner. En tetningslist har løsnet.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.05.2026

Signert av *Hans Martin Sveindal*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Ausvigheia 119B, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/160/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.05.2026



Matrikkelkart

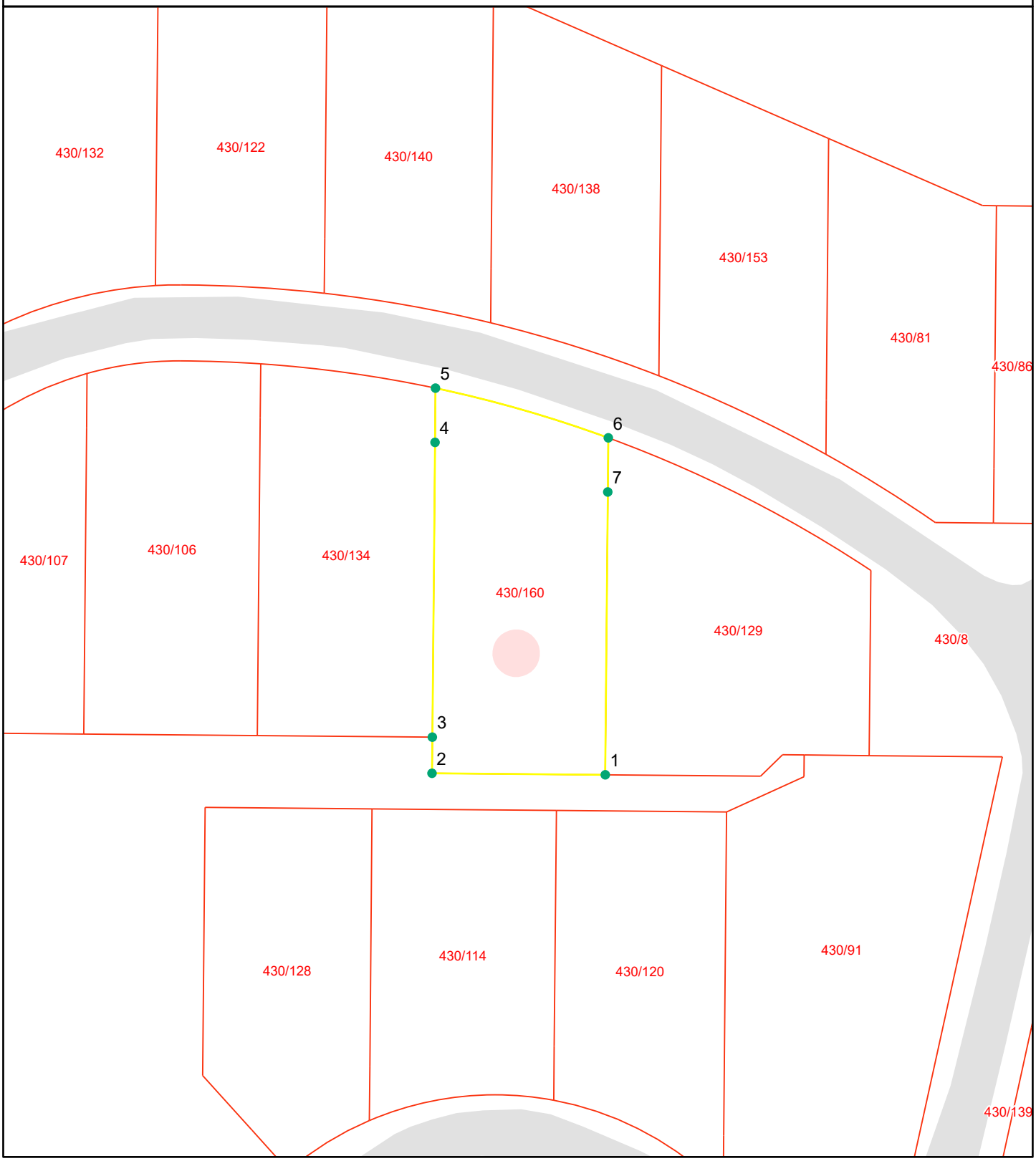
Adresse: **Ausvigheia 119B, 4641 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/430/160/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437851.8	427437.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.03	0
2	6437851.94	427421.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	3.34	0
3	6437855.27	427421.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	27.22	0
4	6437882.43	427421.51	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	5.01	0
5	6437887.43	427421.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	16.64	116.788
6	6437882.85	427437.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5	0
7	6437877.86	427437.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.12	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Ausvigheia 119A

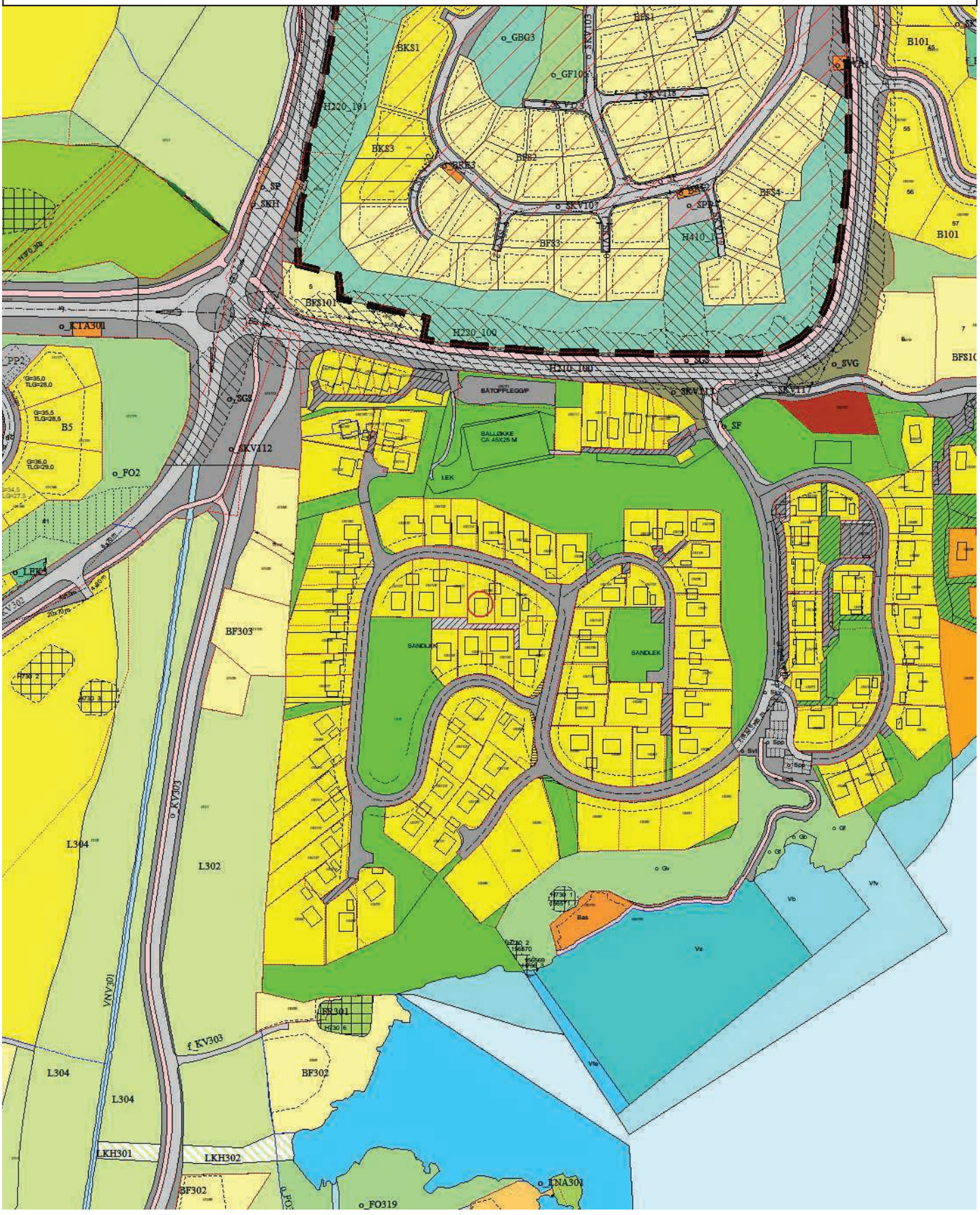
Dato: 08.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRSKOG - OFTENES.
PLAN SIST RETTET 14.06.94.

REGULERINGSBESTEMMELSER
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:1000, og delt inn i feltene: A1, A2, A3 - B1, B2, B3 - C1, C2, C3, C4 - D1, D2, -E - F - H1, H2, I, K og L.

§ 1.

OMRÅDET ER REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL:

-Byggeområder for boligformål.
" barnehage/grendehus.
-Trafikkområder, veger/småbåthavn/båtopplag.
-Friområder, bade/leke/ballplasser.
-spesialområde, kommunalteknisk virksomhet.
- " frisiktsone.

§ 2

I det regulerte området kan det tilsammen bygges 110 boligenheter -enten som frittliggende boliger, konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus.
Utnyttelsen skal være maks 0,30 og regnes som :
Samlet bruksareal/tomteareal.

§ 3.

BESTEMMELSE FOR BYGGEOMRÅDENE:

Ingen tomt eller byggeområde kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for et naturlig sammenhengende område. Denne planen skal fastsette endelig tomtedeling, bebyggelsenes plassering og ytre dimensjoner m/etasjetall, atkomstforhold, planeringshøyder for den enkelte bolig/tomt, garasjeplassering, terrengbearbeiding, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.

§ 4.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 5.

Bygningsrådet kan tillate hus i 2 etasjer hvor forholdene ligger tilrette for dette.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i

byggeforskriftene.

Frittliggende bolighus kan plasseres 2 m fra nabogrensen.

§ 6

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 gr. Bygningsrådet kan fastsette møneretning.

§ 7

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 33 30 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene.

Der hvor garasjen plasseres ca. vinkelrett på off. veg skal avstanden mellom garasjen og eiendomsgrensen mot vegen være min. 5.0 m slik at det på egen grunn blir plass til en parkeringsplass foran garasjen.

I områder for småhus skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser.En av disse plassene kan være garasje.

§ 8.

OFFENTLIG BYGGEFORMÅL.

I dette området kan oppføres bygninger for barnehage og grendehus.

FRIOMRÅDE.

§ 9.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeides før boligene tas i bruk og det skal være minst. 1 sandlekeplass pr. 20 boliger. Disse skal ha en størrelse på minst 100m2 og være opparbeidet med sandkasser og annet lekeutstyr og forsvarlig sikret med gjerde før boligene tas i bruk.
Lekeplassene skal anlegges på et rimelig plant område.

Badeplassen skal avgrenses og markeres/sikres i sjøen slik som vist på planen.

I friområdet kan opparbeides atkomt til bade -og båtplasser. Adkomstveien opparbeides som gangvei fra kommunal vei og fram til båthavna med asfaltert bredde max 2 m. Veien forutsettes gitt en god terrengtilpasning med minst mulig sprengning. Veien søkes tilrettelagt for rullestolbrukere. Før opparbeidelse skal traceen godkjennes av teknisk etat.

På badeplassen må opparbeides nødvendige sikringstiltak for barn etter bygningsrådets nærmere vurdering.

§ 10.

TRAFIKKOMRÅDE:

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningene i området skal jordkles og gis en tiltalende landskapsmessig behandling.

I frisiktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.

På plankartet er nødvendige skjæringer og fyllinger for veiene inntegnet. Det forutsettes at skjæringer og fyllinger om nødvendig kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.
I området skal opparbeides nødvendige gjesteparkeringsplasser etter norm 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. bolig.

§ 11.

SJØBODER/BÅTPLASSER.

I området avsatt til båtplasser kan det anlegges inntil 70 småbåtplasser fordelt på 3 utstikkere.
Før arbeid igangsettes, skal det fremlegges en plan i målestokk 1:500 som i detalj viser hvordan området skal utnyttes.

I tilknytning til båtplasser tillates oppført felles sjøboder for båt/fiskeutstyr.

Bodene skal plasseres så hensynsfult som mulig i terrenget og gis en tiltalende utforming som i størst mulig grad gjenspeiler den tradisjonelle sjøbodbebyggelsen langs kysten.
For at bodene skal tilpasses og underordnes terrenget og av hensynet til landskapsvern skal:

A Skjæringer skal ikke være synlige fra sjøen.
B Taktekke skal være av gammel teglstein.
C Takvinkel 35-40 gr.
D Små vinduer med gjennomgående sprosser.
E **Hele** sjøboden skal rødmales.
F Bodene skal ha varierende størrelse, bredde og høyde.
G Fellesbodene skal ha en grunnflate på min. 12m2 og maks 20m2.

Før bygging tillates skal det fremlegges en plan som viser detaljert plasseringen av bodene og skjæring/fylling.
Videre må det utarbeides et fasadeoppriss som viser bodene sett fra sjøen.
Bebyggelsesplanen skal godkjennes av konservator for å ta mest mulig hensyn til 2 registrerte huler i området.

§ 12.

BÅTOPPLAG.

Området for båtopplag skal til enhver tid holdes i ryddig stand.
Bygningsrådet kan her pålegge eierne tiltak som etter rådets skjønn er nødvendig for at området skal fremtre i ryddig stand.

I forb. med oppbevaring av utstyr m.v. tilates her oppført lagerboder på maks. 20m2 og ellers etter samme bestemmelser som i § 11.

§ 13.

SPESIALOMRÅDE/KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET.

På dette området kan det anlegges pumpestasjon.

§ 14.

FELLESBESTEMMELSER:

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan-og bygningsloven samt bygningsvedtektene for Søgne kommune.

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

10.04.93 ATR.
06.09.93. Revidert i samsvar med merkn. fra teknisk etat i Søgne.

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD DEN 16.11.1993.
RETTET " " " 14.12.1993.
RETTET " " " 14.06.1994.

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE DEN 03.02.94
SAK K-8/94.

....Anne Berit Andersen/

ANNE BERIT ANDERSEN.
ORDFØRER.


ELLE ADRESSER
USVIGHEIA
19.09.95
F
9 BOLIGER
K
E
5 BOLIGER
Halseheia
D1
3 BOLIGER
D2
6 BO
C4
9 BOLIGER
C2
(CA 9 BOLIGER)
SANDLEK
Heslevyra
Ausvigheia
C1
9 BOLIGER
B1
14 BOLIGER
B
14 BOLIGER
B2
C3
9 BOLIGER
VEI NR 5
VEI NR 4
VEI NR 3
VEI NR 2
OFTENESVEIN
Halsen
SFORDER
CA. 70 BÅTPLASSER.
REGISTRTE HUER
H1
30/17
31/1
31/28
31/39
30/28
30/8
3286
3478
3479
3480
3502
3501
BEBYGGELSESPLAN FOR
FELT C1, C2, C3, C4, D1 OG F
SØRSKOG BOLIGFELT I
SØGNE KOMNUNE
TEGNFORKLARING:
BOLIGSONE-GRENSE FOR BEBYGGELSESOMRÅDE
GÅR I PLAN
TOMTEGRENSE
TOMTENR
BRANNSKILLE
ANBEFALTE HØYDER
Høyeste kote ikke overstige 6,5 m fra gjeldende terrengnivå
H = C+O.K. GULV HOVEDETASJE
U = C+O.K. GULV UNDERETASJE
D : 02.05.95
R : 11.08.95
R : 28.09.95
M : 1 : 500
arne arkitekter as

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.