PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TINGSTUVEIEN 18 A OG 18B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelkart

Reguleringsbestemmelser

Godkjente tegninger bolig

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

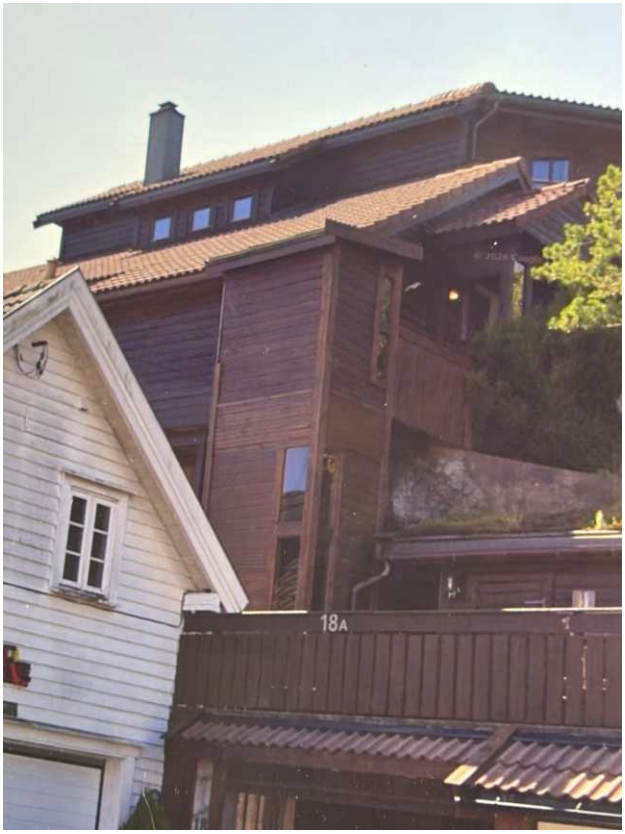
Tilstandsrapport

Tingstuveien 18 A , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 423, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1082 **Referansenummer:** WF1481

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig fra 1998 og en garasje fra 1988, og fremstår med betydelig aldersrelatert slitasje på mange bygningsdeler. Det er registrert to TG 3-avvik i garasjen, begge knyttet til badet i 1. etasje som er innredet uten godkjenning. Gulvet har motfall på 10 mm, og rommet mangler all ventilasjon. Lovligheten av badet må avklares med kommunen. Utvendig er taktekking, nedløp, kledning, vinduer og dører passert halvparten av forventet levetid, og det er påvist råteskader i kledning og en bærende stokk ved takfoten på garasjen. Det er også registrert fuktinntrenging i carport og vedbod med påvist råte. Varmepumpen fra 2007 er godt over forventet levetid og bør skiftes, og varmtvannsbereder fra 1997 er 29 år gammel og passert anbefalt brukstid. Det elektriske anlegget er fra 1988, el-tilsynsrapport foreligger ikke, og det anbefales fullstendig gjennomgang av autorisert personell. Det er registrert tre HMS-forhold uten tilstandsgrad: manglende rekkverk på utvendig trapp, manglende håndløper på innvendig trapp og for lavt rekkverk på terrassen. Kjøper bør særlig merke seg de to TG 3-avvikene, råteskaden i bærende konstruksjon, fuktinntrenging i carport og vedbod, samt behovet for gjennomgang av det elektriske anlegget. En bolig fra et byggeår der flere bygningsdeler nærmer seg vesentlig vedlikehold eller utskiftning.

Garasje - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med undertak av takbord og papp og betongstein som topplag antas være fra byggeår. (38år)
Ingen aktive lekkasjer observert innvendig på befaringsdagen.
Taktekking fremstår værslitt med litt grodd mose.
Taktekking fremstår med normal aldring og værslitasje og begrenset restlevetid må forventes. Ekstra slitasje ved nærhet til sjøen.

Nedløp og renner i pvc, beslag i stål. Antas være fra byggeår.
Fallforhold og tetthet ikke vurdert.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv i renner.
Nedløp er ute av stilling enkelte plasser slik at vann ikke blir ført til grunn via nedløp.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende trepanel som kledning.
Det er påvist råteskade på kledningen og en stokk som kommer ut under takkonstruksjonen.
En takkonstruksjon som ligner a-takstoler.
Malte trevindu med 2-lags glass fra -88.
Pvc vinduer med 2-lags glass fra -15.
Det er påvist vindu med råteskade i karm og værslitt omramming/listverk.
Løpende vedlikehold som vasking/maling av vindu og utskiftninger må forventes.,
Malt hovedytterdør ukjent alder.
Malt dør av tre fra -03
Pvc balkongdør fra -15.

Dørene fremstår med normal alders- og værslitasje.
Normalt vedlikehold som vasking/maling av dør og justering/smøring av hengsler må forventes ut fra alder.
Terrasse med bjelkelag, toppbord og rekkverk av tre. Ukjent alder på utførelse.
Rekkverkshøyde målt til 88,5 cm, kravet var på 90cm på antatt byggetidsbukt.
Normal alders- og værslitasje ut i fra alder. Vedlikehold som vasking, skraping og maling må forventes. Det kreves tettere vedlikeholdsintervall når boligen ligger nærme sjøen.
Utvendig trapp med håndløper på en side.
Anbefales og montere håndløper på andre siden også for sikrere bruk.
Det er påvist vanninntrenging i carporten og i vedboden som står over carporten.
Begge plasser er det bakvegg mot terreng/fjell. Det er også påvist råte i gulvet i vedboden.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Parkett i overetasjen og laminat i 1etg.

VEGGER:
Malte plater i alle rom.

HIMLING:
Panel i alle rom.

Overflater fremstår uten vesentlige avvik og ved normal bruksslitasje ut i fra alder.
Etasjeskille antas være bjelkelag av tre og gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik kjøkken - 26mm.
Avvik stue - 20mm.
Avvik gang nede - 15mm.
Avvik rom i kjeller - 17mm.

Skjevheter og lokale høyde avvik registreres.

Mursteinspipe som er forblendet igjen. Pipen er flislagt i kjelleren.
Pipe fremstår uten vesentlig registrerte avvik.

Malt tretrapp. Smal trapp uten håndløpere. Tette opptrinn.
Lav høyde i trappen.

Malte fyllingsdører. Enkelte dører tar i karm/terskel.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering/smøring av dører må forventes utfra alder.
Det er påvist noen eldre fuktflekker i bjelkelaget i garasjen.
Det ble ikke målt forhøyet fukt på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Malte plater på vegg og panel i taket.
Overflater uten vesentlige avvik på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Beskrivelse av eiendommen

Varmekilde ikke funksjonstestet.
Det er registrert begrenset fall mot sluk. Oppkant på 30mm ved terskel vurderes som tilfredsstillende for å begrense vannspredning ved eventuell lekkasje om den blir utbedret med silikon.
Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Bad oppført med 2 sluker.
Membran og sluk blir vurdert ut fra antatt alder.
Innredning med profilerte fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning uten vesentlige avvik.
Elektrisk styrt vifte montert på vegg. Tilluftsløsning mangler. Det er ikke etablert luftespalte i dør, ventil i vegg eller annen overstrømningsmulighet fra tilstøtende rom.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hull ble tatt over hyllen som er i trappen, tilstøtende vegg til dusjen.

Bad
Malte plater på vegg og panel i taket.
Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.
Flislagt gulv med oppkant.
Det er påvist hulrom under flis og sprekk i fuge enkelte plasser.
Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.
Slett innredning, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med skap over servant. Gulvstående toalett montert.
Innredning er riggaløs.

Ingen ventilering av rommet, verken avtrekk eller tilluft.
Hulltaking ikke foretatt da rommet ikke er i bruk som våtrom.
Det anses da ikke som nødvendig. Rommet fungerer som et toalettrom men betegnet som et våtrom grunnet sluken i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning av ukjent alder med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Aluminiumsplate over benkeplate.
Innredning fremstår som forventet ut fra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av skuffer og skap må forventes.
Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier rundt utsatte omrpåder som ved kjøleskap og rundt vaskeskapet.

Ingen vesentlige registrerte avvik påvist på befaringsdagen.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning av kobber med plastkappe antas være fra byggeår.
En del av rørene går via garsjen. Kaotisk opplegg.
Stoppekran i boden i garasjen. Ikke funksjonstestet.
Det er ikke påvist aktive lekkasje på befaringsdagen.
Anlegget bør gjennomgås av autorisert personell.
Avløpsrør av PVC. Det er ikke påvist ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Rør kommer opp via gulvet i garasjen.

Det er ikke påvist noen vesentlig avvik på befaringsdagen.

Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruken av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.
CTC varmtvannsbereder på 194L fra -05. (21år)
Berederen er plassert under trappa i en åpen vegg via garasjen.
Lekkasjevann ledes til sluk.
Tilkoblet via stikkontakt.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Garasje står ikke mot terreng.
Grunnmur oppført i blokker.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.
Terreng er flatt rundt garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Undertak av papp og taktekking av betongstein. Ukjent alder.

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

Taktekking fremstår med aldersrelatert slitasje og normal elde ut fra eksponering og alder.

Nedløp og renner av pvc, beslag av stål.
Leder vann ned og bort fra boligen.
Det registreres normal alders- og værslitasje på renner og nedløp.
Rennforhold og tetthet i overganger er ikke fullstendig vurdert på befaringsdagen.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Lufting bak kledning.
Det mangler musesperre enkelte plasser.

Beskrivelse av eiendommen

Kledning fremstår med normal alders- og værslitajse.
En del av takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon.
Begrenset besiktigelse grunnet adgang.
Malte/beiset trevindu med 2-lags glass fra -97.
Beiset hovedytterdør fra -97.
Beiset balkongdører med 2-lags glass fra -97.
Beiset Skyvebalkongdør med 2-lags glass fra -97.

Dører fremstår med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes.
Fuktskjolder på innsiden av enkelte dører.
Terrasser med reisverk, terrassebord og rekkverk av tre.
Bærer preg av normal alders- og værslitasje.
Høyde på rekkverk målt til 76cm på den øverste terrassen.
Utvendige trapper av tre. Rekkverk på begge siden på trapp fra inngangsdør og ned til platting. Håndløper på 1 side i trapp ned til liten garasje.
Forventet slitasje og værpåvirkning registreres. Vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Parkett i gang, kjøkken,stue og sov oppe, resterende rom, laminat, fliser og vinylbelegg.

VEGGER:
Tapet i alle rom.

HIMLING:
Trepanel i alle rom.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Etasjeskille antas være bjelkelag av tre og gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov1 2 etg - 8mm.
Avvik sov2 2 etg - 12mm.
Avvik stue 1 etg - 11mm.
Avvik kjøkken 1 etg - 10mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

Etasjeskillet fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype.

Elementpipe. Påvist små horisontale riss.
Pipen er pusset. Feieluke er ved kjøkkenet.
Malt og lakkert furutrapp, rekkverk på begge sider.
Trapp fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal bruksslitasje må forventes.
Malte fyllingsdører.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes på bakgrunn av alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Malte huntonit plater på veggene og panel i taket.
Overflater fremstår uten vesentlige avvik.
Fliser på gulvet med oppkant.
15mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel, 1:100fall.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med lys over innredning.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med forventet bruks og aldersslitasje.
Mekanisk avtrekk og tilluft mellom dørblad og terskel.
Hulltaking foretatt i boden i tilstøtende rom.
Det ble ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Bad
Malte huntonit plater på veggene og panel i taket.
Ingen åpenbare avvik på overflater på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
5mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel og trinn.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Varmekilde ikke funksjonstestet.

Plastsluk og ukjent membran og tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over innredning.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Innredning fremstår med normal bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det er påvist svak trekk i mekanisk avtrekk.
Ingen tilluft i rommet.
Det ble målt for fukt via en luke bak dusjkabinettet.
Ingen forhøyet fuktverdi ble målt.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.
Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, Micro og platetopp.
Ikke målt forhøyet fuktverdier på gulv ved vask eller kjøleskap.
Litt svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin noe som ikke er

Beskrivelse av eiendommen

uvanlig grunnet påkjenningen fra dampen når maskinen åpnes etter bruk.

Forventet bruks og aldersslitasje på innredning. Enkelte justeringer må forventes.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med kobber rør med plastkappe.
Stoppekran påvist i teknisk bod. Ikke funksjonstestet.
Ingen åpenbare tegn til lekkasje på befaringsdagen ved visuell besiktigelse.
Avløpsrør av pvc. Lagt ved en åpen løsning fra garasjen og opp til boligen.
Stakeluke midt på.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.
Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
Ingenting som tilsier at naturlig ventilasjon ikke fungerer med dagens bruk av boligen.
Varmepumpe fra 2007. (19år)
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.
Pumpen er ikke fuksjonstestet og det foreligger ingen informasjon om service og vedlikehold.
OSO varmtvannsbereder på 198L fra 1997.
Står i teknisk rom rett ved sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Fuktsikring ikke påvist. Boligen står på støpte murer i en fjellside.
Vannet vil følge fjellet ned.

Grunnmur i støpt betong.
Bolig oppført i fjellside.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

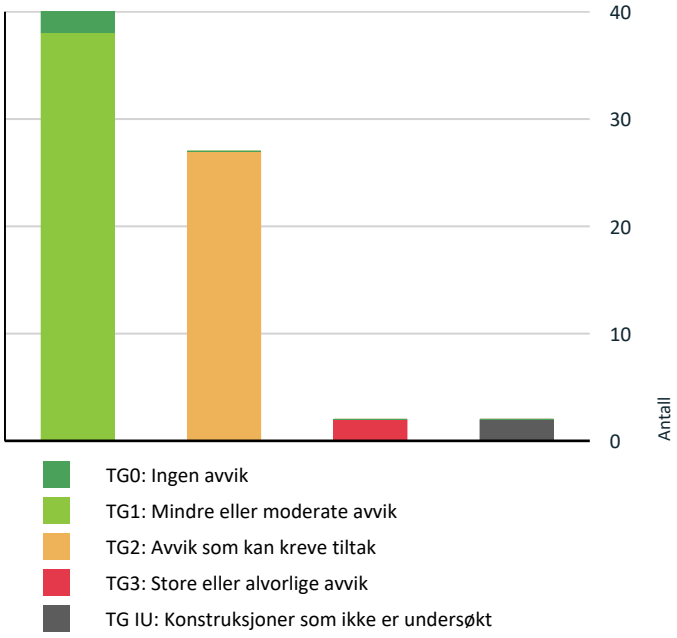
Garasje

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

I 1 etg er det innredet et bad. På tegninger er det satt opp som hobbyrom. Det fremgår ingen plass at dette er godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

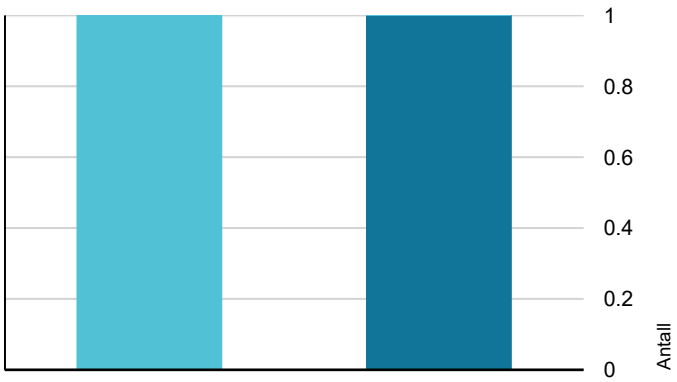
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. 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

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av papp og taktekking av betongstein. Ukjent alder.

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

Taktekking fremstår med aldersrelatert slitasje og normal elde ut fra eksponering og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Forventet levetid papp på undertak er ca 20-30år.
Forventet levetid takstein av betong er ca 30-50år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig men taket må holdes øye med grunnet alder og redusert levetid.

Konsekvens: Alder utgjør økt risiko for svikt og fuktinntrengning i takkonstruksjonen med fare for råteskader og skader på innvendige overflater.

TG2 vurderes grunnet alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner av pvc, beslag av stål.
Leder vann ned og bort fra boligen.
Det registreres normal alders- og værslitasje på renner og nedløp.
Rennforhold og tetthet i overganger er ikke fullstendig vurdert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid renner og nedløp av PVC er ca 25-30år.
Forventet levetid beslag av lakkert stål er ca 25-35år.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Tiltak: Tilstanden bør kontrolleres jevnlig, særlig i overganger og ved innfestinger. Utskifting bør planlegges. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

Konsekvens: Svikt kan gi ukontrollert vannføring mot fasade og grunnmur med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og manglende adkomst for feie.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Lufting bak kledning.
Det mangler musesperre enkelte plasser.
Kledning fremstår med normal alders- og værslitajse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledning går stedvis for nær terreng og øker risiko for fuktopptrekk.
Det er påvist manglende musetetting enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Avstand mellom terreng og kledning bør økes til minimum 150 mm.
Musestopper bør monteres.

Konsekvens: Råteskader reduserer kledningens funksjon som værbeskyttelse. Fukt kan over tid trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. Manglende musestopper gir lettere tilgang for skadedyr som mus.

TG2 vurderes grunnet alder, kledning nære terreng og manglende musestopper enkelte plasser.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

En del av takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon.
Begrenset besiktigelse grunnet adgang.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte/beiset trevindu med 2-lags glass fra -97.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fremstår med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes.
Enkelte vinduer tar i karm eller har redusert funksjon. Justering og vedlikehold anbefales.
Vinduer er passert over halvpoarten av forventet levetid.
Forventet levetid på vindu av tre er 25-30år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Kreves vedlikehold som skraping og maling av vinduer. Enkelte vinduer kan planlegges for utskiftning.

Konsekvens: Råteskade reduserer vinduenes evne til og holde tett. Det kan på sikt forårsake vanninntrenging i nærliggende konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet alder og vedlikeholdsbehov.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Beiset hovedytterdør fra -97.
Beiset balkongdører med 2-lags glass fra -97.
Beiset Skyvebalkongdør med 2-lags glass fra -97.

Dører fremstår med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes.
Fuktskjolder på innsiden av enkelte dører.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Enkelte dører har passert forventet levetid.
Forventet levetid inngangsdør av tre ved normalt vedlikehold er 20-30år.
Sjøsprøyt øker vedlikehold/reduserer antatt levetid.
Det er påvist en skade på en av balkongdørene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og justeringer av dørene.

Konsekvens: ved en funksjonssvikt kan det trenge vann inn i konstruksjonen.
Det anbefales alltid på eldre bygningsdeler og holde et ekstra øye med da det er større sjanse for svikt.

TG2 vurderes grunnet alder og begrenset levetid.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser med reisverk, terrassebord og rekkverk av tre.
Bærer preg av normal alders- og værslitasje.
Høyde på rekkverk målt til 76cm på den øverste terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist svikt og sprekker i enkelte terrassebord.

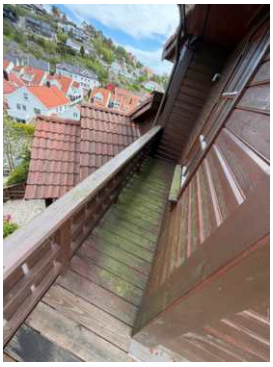
Konsekvens/tiltak

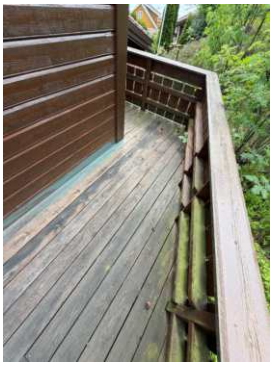
• Andre tiltak:

Tiltak: Terrasser krever løpende vedlikehold som vasking/maling og utskiftning av enkelte bord.

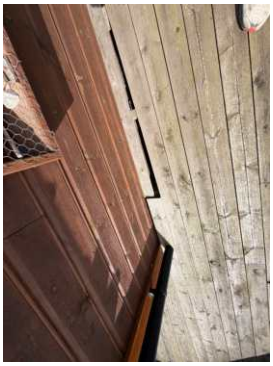
Konsekvens: Uten vedlikehold og løpende utskiftning er det fare for skader ved og tråkke igjennom dårlige bord.

TG2 vurderes grunnet manglende vedlikehold og enkelte bord som må skiftes ut.





Tilstandsrapport

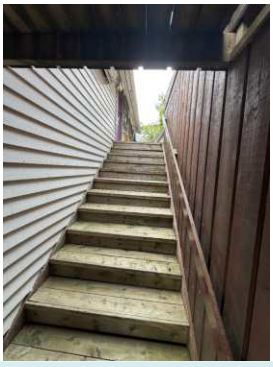




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre. Rekkverk på begge siden på trapp fra inngangsdør og ned til platting. Håndløper på 1 side i trapp ned til liten garasje.
Forventet slitasje og værpåvirkning registreres. Vedlikehold må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
Parkett i gang, kjøkken,stue og sov oppe, resterende rom, laminat, fliser og vinylbelegg.

VEGGER:
Tapet i alle rom.

HIMLING:
Trepanel i alle rom.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille antas være bjelkelag av tre og gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov1 2 etg - 8mm.
Avvik sov2 2 etg - 12mm.
Avvik stue 1 etg - 11mm.
Avvik kjøkken 1 etg - 10mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

Etasjeskillet fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Påvist små horisontale riss.
Pipen er pusset. Feieluke er ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate foran peis på kjøkkenet er for liten.
Mangler ubrennbart materiale under sotluke på kjøkkenet.
Kjøkkenskrog står nærmere enn tillat 30cm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Det må monteres ildfast plate under sotluke og større ildfast plate foran peisen før videre bruk.
Rissene som er påvist på pipa bør undersøkes av kvalifisert personell.

Konsekvens: Ved feiearbeid kan sot og glørester falle ned på brennbart underlag. Glør og gnister som faller ut av ildstedet kan antenne brennbart gulvmateriale direkte.

TG2 vurderes grunnet manglende ubrennbart materiale foran sotluke og tildels foran ildsted og riss i pipe.

Tilstandsrapport











TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt og lakkert furutrapp, rekkverk på begge sider.
Trapp fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal bruksslitasje må forventes.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes på bakgrunn av alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte huntonit plater på veggene og panel i taket.
Overflater fremstår uten vesentlige avvik.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med oppkant.
15mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel, 1:100fall.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mindre enn 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Det er installert dusjkabinett på badet så det minimerer vannsøl som skal ledes mot sluk.

Konsekvens: Redusert fall gir dårligere avrenning til sluk ved vannsøl. Vann kan bli stående på deler av gulvet over tid, noe som øker fuktbelastningen på membran og gulvkonstruksjon.

TG2 vurderes grunnet redusert fall på gulvet.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tiltak: Sluker må sjekkes/rengjøre jevnlig. Dusjkabinett reduserer påkjenningen på membran.

Konsekvens: Tettesjikt og sluk av plast som har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt. Utettheter kan gi fuktinntrenging i tilstøtende rom.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med lys over innredning.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med forventet bruks og aldersslitasje.





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft mellom dørblad og terskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i boden i tilstøtende rom.
Det ble ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte huntonit plater på veggene og panel i taket.
Ingen åpenbare avvik på overflater på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
5mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel og trinn.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Varmekilde ikke funksjonstestet.

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 svakt fall på gulv. Ved en lekkasje er det sannsynlig at vann vil renne ned trinnet på badet, en plass det ikke er sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett så det reduserer vannsøl som trenger bli ledet mot sluk. Ved en evt lekkasje kan det bli et problem og vann kan renne ned trinnet og til slutt over terskel og ut i gangen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent membran og tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på membran er ca 20år.
Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på sluk og membranløsning og vurderes da til TG 2.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over innredning.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Innredning fremstår med normal bruksslitasje på bakgrunn av alder.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er påvist svak trekk i mekanisk avtrekk.
Ingen tilluft i rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved montering av luftespalte under eller i dør, eller ventil i vegg mot tilstøtende rom.

Utilstrekkelig ventilasjon gir vedvarende høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi grobunn for muggvekst og soppangrep på overflater og i konstruksjonen, særlig i hjørner og bak innredning.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluftsløsning.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble målt for fukt via en luke bak dusjkabinettet.
Ingen forhøyet fuktverdi ble målt.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.
Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, Micro og platetopp.
Ikke målt forhøyet fuktverdier på gulv ved vask eller kjøleskap.
Litt svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin noe som ikke er uvanlig grunnet påkjenningen fra dampen når maskinen åpnes etter bruk.

Forventet bruks og aldersslitasje på innredning. Enkelte justeringer må forventes.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

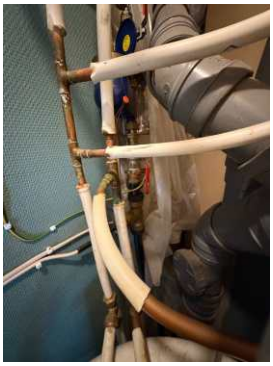
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger med kobber rør med plastkappe.
Stoppekran påvist i teknisk bod. Ikke funksjonstestet.
Ingen åpenbare tegn til lekkasje på befaringsdagen ved visuell besiktigelse.



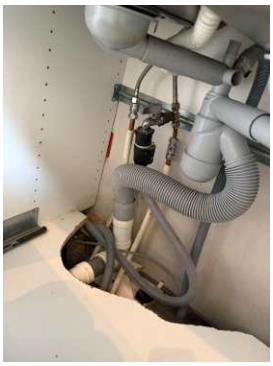


TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av pvc. Lagt ved en åpen løsning fra garasjen og opp til boligen.
Stakeluke midt på.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
Ingenting som tilsier at naturlig ventilasjon ikke fungerer med dagens bruk av boligen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2007. (19år)
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.
Pumpen er ikke fuksjonstestet og det foreligger ingen informasjon om service og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe er 19år og godt passert forventet levetid son som begrenser resterende levetid betraktelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefales og få sakkyndig personell til og se over pumpen. Planlegg for utskiftning.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 198L fra 1997.
Står i teknisk rom rett ved sluk.

Vurdering av avvik:

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

Bereder er passert forventet levetid som er 20år.

Konsekvens/tiltak

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

Sikkerhetsventil og avløp bør kontrolleres av rørlegger. Det anbefales å sikre at lekkasjevann kan ledes til sluk eller at det monteres automatisk lekkasjestopper.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje fra tank, sikkerhetsventil eller tilkoblingspunkter. En lekkasje fra berederen kan ved plassering uten tilstrekkelig lekkasjesikring gi fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja Anbefaler en komplett gjennomgang av anlegget av autorisert personell.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring ikke påvist. Boligen står på støpte murer i en fjellside. Vannet vil følge fjellet ned.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig oppført i fjellside.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på øverste terrasse målt til 76cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Rekkverkshøyde må utbedres da det ikke holder kravet som var på byggetidspunktet. Da må det bygges etter Dagens krav som er 100cm.

Konsekvens: ved for lavt rekkverk øker faren for klatre/falle mover noe som vil være fare for helse og sikkerhet.



GARASJE

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med undertak av takbord og papp og betongstein som topplag antas være fra byggeår. (38år)
Ingen aktive lekkasjer observert innvendig på befaringsdagen.
Taktekking fremstår værslitt med litt grodd mose.
Taktekking fremstår med normal aldring og værslitasje og begrenset restlevetid må forventes. Ekstra slitasje ved nærhet til sjøen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Forventet levetid papp på undertak er ca 20-30år.
Forventet levetid takstein av betong er ca 30-50år (redusert levetid nær sjøen.)
Alder på vanntett sjikt tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig men taket må holdes øye med grunnet alder og redusert levetid da undertak er godt passert forventet levetid.

Konsekvens: Alder utgjør økt risiko for svikt og fuktinntrengning i takkonstruksjonen med fare for råteskader og skader på innvendige overflater.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nedløp og renner i pvc, beslag i stål. Antas være fra byggeår.
Fallforhold og tetthet ikke vurdert.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv i renner.
Nedløp er ute av stilling enkelte plasser slik at vann ikke blir ført til grunn via nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpet er ut av stilling og renner litt ukontrollert.
Forventet levetid renner og nedløp av PVC er ca 25-30år.
Forventet levetid beslag av lakkert stål er ca 25-35år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Nedløp må fikses for og lede vannet kontrollert til grunnen og resterende renner/nedløp bør kontrolleres jevnlig, særlig i overganger mellom renne og nedløp og ved innfestinger. Utskifting bør planlegges innen de nærmeste årene.

Konsekvens: Svikt i nedløp eller beslag kan gi ukontrollert vannføring mot fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende trepanel som kledning.
Det er påvist råteskade på kledningen og en stokk som kommer ut under takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Forventet levetid på kledning av tre er 40-60år vist det er tilstrekkelig med lufting bak og jevnlig vedlikehold som vask og maling.
Værutsatt plass som dette reduserer levetiden.
Bærende stokk ved takfoten er det påvist råte i.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Råteskadde og oppsprukne bord må skiftes. Ny overflatebehandling anbefales på berørte partier. Stokk ved takfot må utbedres.

Konsekvens: Råteskader i kledning reduserer dens funksjon som værbeskyttelse. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og gi større skader. Råtskade i bærende konstruksjon reduserer bæreevne om det ikke blir gjort tiltak.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

En takkonstruksjon som ligner a-takstoler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass fra -88.
Pvc vinduer med 2-lags glass fra -15.
Det er påvist vindu med råteskade i karm og værslitt omramming/listverk.
Løpende vedlikehold som vasking/maling av vindu og utskiftninger må forventes.,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vindue med påvist råte i karmen og værslitt omramming.
Vinduer er passert forventet levetid. Restlevetid er begrenset.
Forventet levetid på vindu av tre er 25-30år.
Vinduer passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Enkelte vinduer med omramming burde skiftes i nær fremtid.
Resterende krever normalt vedlikehold.

Konsekvens: Råteskade reduserer vinduenes evne til og holde tett. Det kan på sikt forårsake vanninntrenging i nærliggende konstruksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør ukjent alder.
Malt dør av tre fra -03
Pvc balkongdør fra -15.

Dørene fremstår med normal alders- og værslitasje.
Normalt vedlikehold som vasking/maling av dør og justering/smøring av hengsler må forventes ut fra alder.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag, toppbord og rekkverk av tre. Ukjent alder på utførelse.
Rekkverkshøyde målt til 88,5 cm, kravet var på 90cm på antatt byggetidsbukt.
Normal alders- og værslitasje ut i fra alder. Vedlikehold som vasking, skraping og maling må forventes. Det kreves tettere vedlikeholdsintervall når boligen ligger nærme sjøen.





Tilstandsrapport



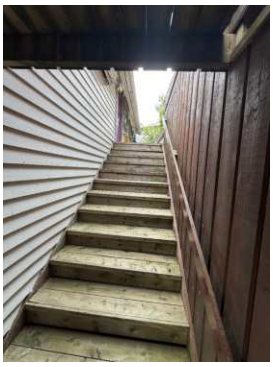




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med håndløper på en side.
Anbefales og montere håndløper på andre siden også for sikrere bruk.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er påvist vanninntrenging i carporten og i vedboden som står over carporten.
Begge plasser er det bakvegg mot terreng/fjell. Det er også påvist råte i gulvet i vedboden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist vanninntrenging i carport og vedbod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: det må gjøres nærmere undersøkelser. I carport er det en del fukt rundt avløpet som kommer ned.

Konsekvens: Vedvarende fukt inntrenging vil føre til råte og mugg skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
Parkett i overetasjen og laminat i 1etg.

VEGGER:
Malte plater i alle rom.

HIMLING:
Panel i alle rom.

Overflater fremstår uten vesentlige avvik og ved normal bruksslitasje ut i fra alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille antas være bjelkelag av tre og gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik kjøkken - 26mm.
Avvik stue - 20mm.
Avvik gang nede - 15mm.
Avvik rom i kjeller - 17mm.

Skjevheter og lokale høyde avvik registreres.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

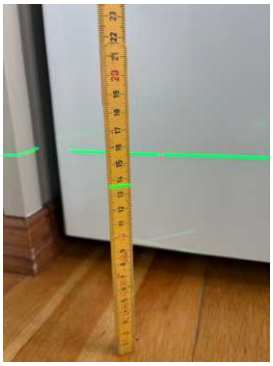
Tilstandsrapport

Det ble målt avvik på 26mm på kjøkkenet og 20mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig. Det er ikke uvanelig med slike avvik i eldre boliger.

Konsekvens: Hovedsakelig kosmetisk eller redusert komfort.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe som er forblendet igjen. Pipen er flislagt i kjelleren.
Pipe fremstår uten vesentlig registrerte avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp. Smal trapp uten håndløpere. Tette opptrinn.
Lav høyde i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører. Enkelte dører tar i karm/terskel.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering/smøring av dører må forventes utfra alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er påvist noen eldre fuktflekker i bjelkelaget i garasjen.
Det ble ikke målt forhøyet fukt på befaringsdagen.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og panel i taket.
Overflater uten vesentlige avvik på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Varmekilde ikke funksjonstestet.
Det er registrert begrenset fall mot sluk. Oppkant på 30mm ved terskel vurderes som tilfredsstillende for å begrense vannspredning ved eventuell lekkasje om den blir utbedret med silikon.

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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall på gulv mot sluk eller høyde fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det er flislagt en oppkant ved terskel på 30mm som vil fungere som en stopp ved evt vannspredning på gulvet. Den må fuges over med silikon for og anse den som en fungerende løsning.
Må også legges til at det er installert dusjkabinett, noe som reduserer generell vannsprut på gulvet betraktelig.
Ved endret bruk på baderom må det også vurderes endret løsning.

Konsekvens: Redusert fall gir dårligere avrenning til sluk ved vannsøl. Vann kan bli stående på deler av gulvet over tid, noe som øker fuktbelastningen på membran og gulvkonstruksjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Bad oppført med 2 sluker.
Membran og sluk blir vurdert ut fra antatt alder.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelse på membran/tettesjikt uten dokumentasjon, ikke mulig og konstaterer uten destruktive inngrep. Usikker resterende levetid.
Forventet levetid på membran er ca 20år.
Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Sluker må sjekkes/rengjøre jevnlig. Dusjkabinett reduserer påkjenningen på membran.

Konsekvens: Tettesjikt som har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt. Utettheter kan gi fuktinntrenging i tilstøtende rom.





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning uten vesentlige avvik.





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert på vegg. Tilluftsløsning mangler. Det er ikke etablert luftespalte i dør, ventil i vegg eller annen overstrømningsmulighet fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft, noe som er nødvendig for at avtrekket skal fungere tilfredsstillende. Uten tilluft kan ikke avtrekket trekke ut tilstrekkelig fuktig luft fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved montering av luftespalte under eller i dør, eller ventil i vegg mot tilstøtende rom.

Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon gir vedvarende høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi grobunn for muggvekst og soppangrep på overflater og i konstruksjonen, særlig i hjørner og bak innredning.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hull ble tatt over hyllen som er i trappen, tilstøtende vegg til dusjen.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og panel i taket.
Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant.
Det er påvist hulrom under flis og sprekk i fuge enkelte plasser.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist hulrom under flis og sprekk i enkelte fuger.
Det er målt motfall på 10mm (flis ved sluk er 10mm høyere flis ved terskel.
Ingen terskel montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

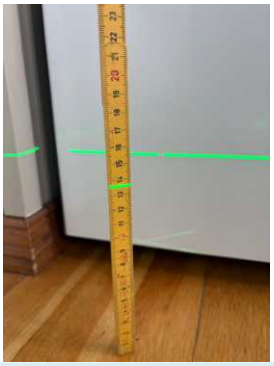
Tiltak: Gulvet må utbedres ved endret bruk. Det er i dag kun installert toalett og en vask i rommet. Ved installasjon av dusj må fall må utbedres.

Konsekvens: Ved større mengder med vannsøl eller lekkasje så vil vann kunne renne rett ut av døråpningen og skape fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes grunnet bakfallet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Membranens utførelse og tilstand lot seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran og tettesjikt uten dokumentasjon og mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Tettesjikt som har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt.

Konsekvens: Utettheter kan gi fuktinntrenging i tilstøtende rom.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med skap over servant. Gulvstående toalett montert.
Innredning er riggaløs.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsinnredning er løs og riglete.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Innredning må festes.

Konsekvens: innredningen kan bli helt løs fra veggen og på sikt falle ned.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering av rommet, verken avtrekk eller tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: avtrekk og tilluft må monteres.

Konsekvens: Dårlig ventilasjon på våtrom kan fører til dårlig luftskifting, da kan det blir høy luftfuktighet og utvikling av skader som muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da rommet ikke er i bruk som våtrom.
Det anses da ikke som nødvendig. Rommet fungerer som et toalettrom men betegnet som et våtrom grunnet sluken i gulvet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av ukjent alder med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Aluminiumsplate over benkeplate.
Innredning fremstår som forventet ut fra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av skuffer og skap må forventes.
Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier rundt utsatte omrpåder som ved kjøleskap og rundt vaskeskapet.

Ingen vesentlige registrerte avvik påvist på befaringsdagen.





ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av kobber med plastkappe antas være fra byggeår.
En del av rørene går via garsjen. Kaotisk opplegg.
Stoppekran i boden i garasjen. Ikke funksjonstestet.
Det er ikke påvist aktive lekkasje på befaringsdagen.
Anlegget bør gjennomgås av autorisert personell.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak. Det anbefales en gjennomgang av autorisert personell da det er lite system og det gis utrykk for at det bygd på/utvidet flere ganger.

Konsekvens: sjansen for lekkasje øker med alderen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av PVC. Det er ikke påvist ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Rør kommer opp via gulvet i garasjen.

Det er ikke påvist noen vesentlig avvik på befaringsdagen.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruken av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på 194L fra -05. (21år)
Berederen er plassert under trappa i en åpen vegg via garasjen.
Lekkasjevann ledes til sluk.
Tilkoblet via stikkontakt.

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

Bereder er passert forventet levetid og vurderes og ha begrenset restlevetid.
Forventet levetid på varmtvannsbereder er ca 20år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Sikkerhetsventil og avløp bør kontrolleres av rørlegger. Det anbefales å sikre at lekkasjevann kan ledes til sluk eller at det monteres automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje fra tank, sikkerhetsventil eller tilkoblingspunkter. En lekkasje fra berederen kan ved plassering uten tilstrekkelig lekkasjesikring gi fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler utvidet el.kontroll grunnet lite informasjon om anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Garasje står ikke mot terreng.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i blokker.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er flatt rundt garasjen.

Tilstandsrapport

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

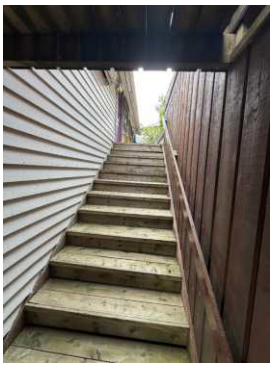
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke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



⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.





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

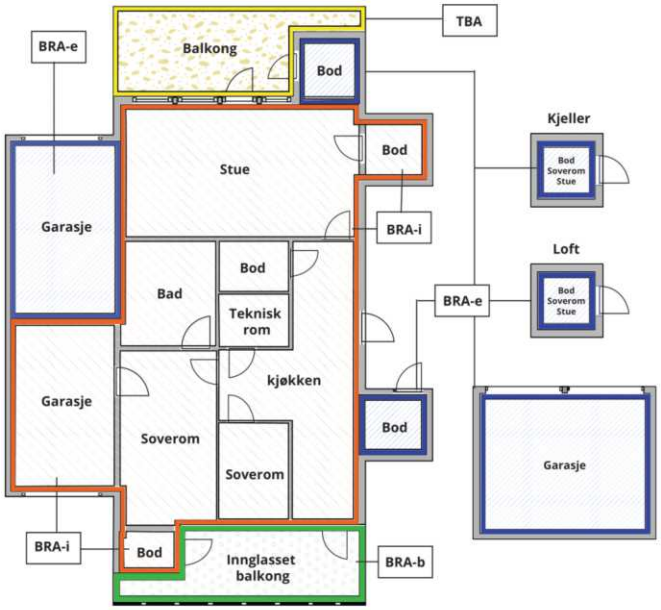
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	85	37		122	85	6	128
Etasje 2	32			32	20	6	38
SUM	**117**	**37**			**105**	**12**	**166**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Kjøkken, entré, gang, bod, bad/vaskerom, stue, teknisk rom, soverom, soverom 2		
Etasje 2	Soverom, bad, bod, gang		

Kommentar

Div plattinger på eiendommen ca 85m2.
Terrasser målt ca 32m2.
Bod på vest siden ca 4,5m2.
Litt bygg ved basseng målt til ca 5m2.
Lite slags lekehytte i enden av tomten ca 9m2.
Over liten garasje er det betongplatting på ca 30m2 og en bod på ca 3m2.
Liten garasje ca 15m2.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 2	63			63	9	4	67
Etasje 1	23	43		66			66
SUM	**86**	**43**			**9**	**4**	**133**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, garderobe		
Etasje 1	Bad, entré, gang, hobbyrom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 1 etg er det innredet et bad. På tegninger er det satt opp som hobbyrom. Det fremgår ingen plass at dette er godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	135		0	845.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tingstuveien 18 A

Hjemmelshaver
Bille Reidun Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger veldig fint til rett ved Løkken brygge med sjøutsikt og godt med sol.

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.

Om tomten

Boligen ligger oppover i fjellskråning med flere nivå oppover.
På sørsiden av huset er det opparbeidet div plattinger, svømmebasseng og div prydbusker, trær og gress.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260280
Addresse	Tingstuveien 18 A		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Roy Kent Bille		
Selgers navn	Reidun Helen Bille		
Selgers navn	Gry Bille Eriksen		

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

Avdødes navn:

Reidun Helen Bille

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 15.05.2026

Signert av *Roy Kent Bille*

Signert av *Gry Bille Eriksen*

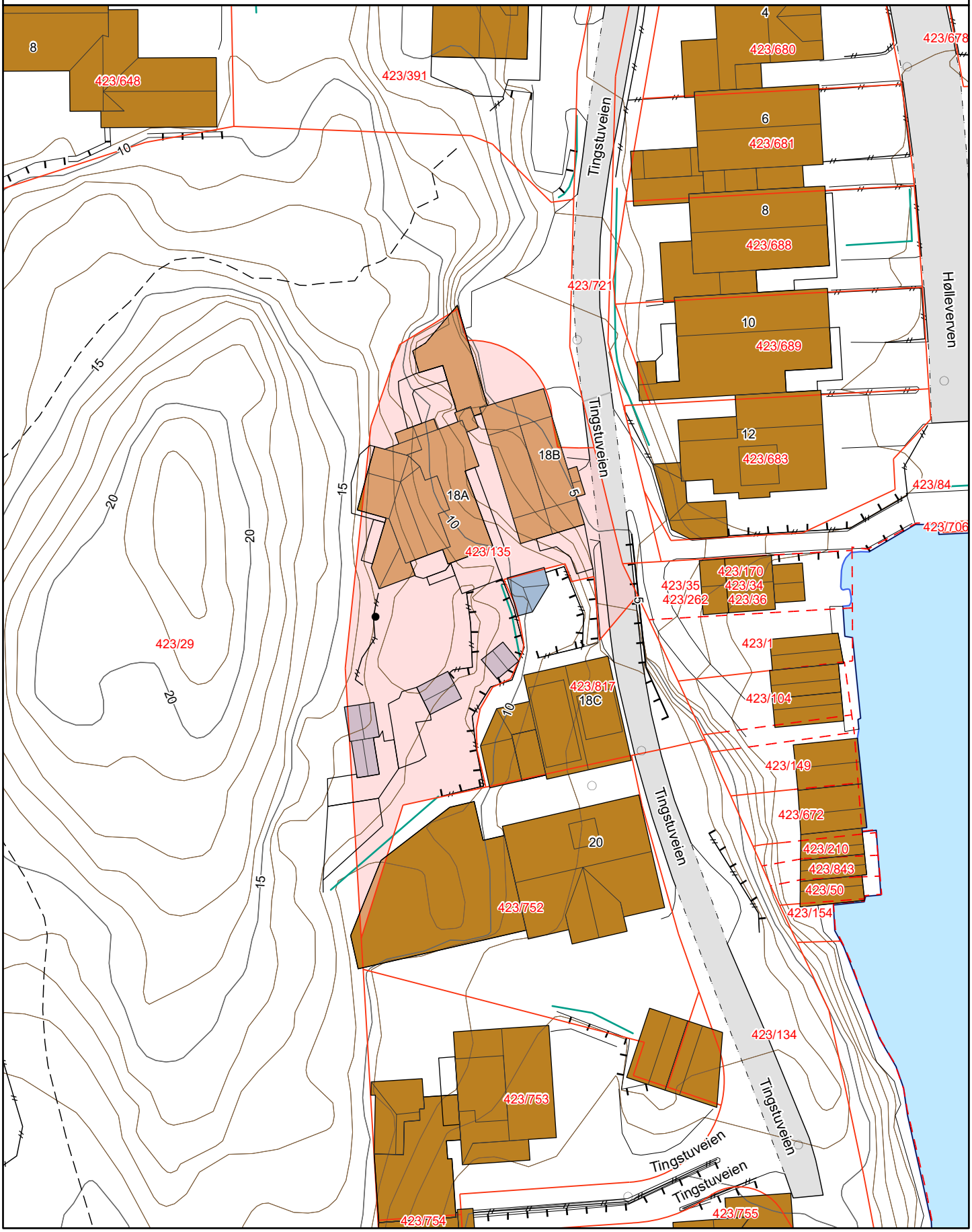
Initialer selger:
R K
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Tingstuveien 18B, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/423/135/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 846 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Matrikkelkart

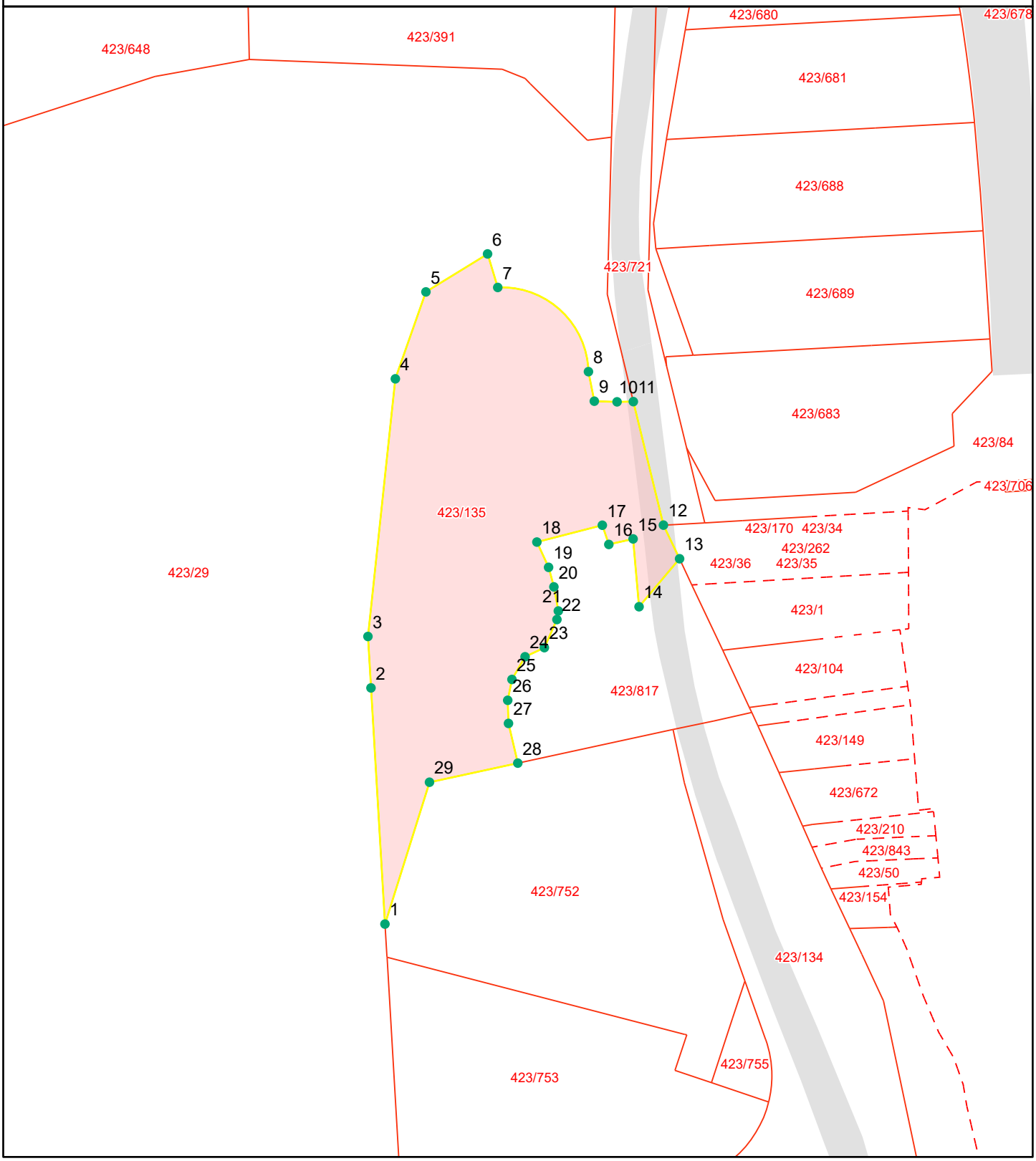
Adresse: **Tingstuveien 18B, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/423/135/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 846 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437963.25	429664.58	Jord	Rør	Terrengmålt	10	21.84	0
2	6437985.01	429663.29	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	4.76	0
3	6437989.75	429663.01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.93	0
4	6438013.49	429665.54	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	8.51	0
5	6438021.5	429668.36	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	6.69	0
6	6438025	429674.05	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	13	3.24	0
7	6438021.91	429674.99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	12.74	8.014
8	6438014.15	429683.36	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	2.78	0
9	6438011.43	429683.9	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.11	0
10	6438011.37	429686	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.5	0
11	6438011.39	429687.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.74	0
12	6438000.01	429690.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.45	0
13	6437996.91	429691.77	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.8	0
14	6437992.49	429688.03	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	6.29	0
15	6437998.74	429687.48	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	2.3	0
16	6437998.23	429685.24	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.87	0
17	6438000	429684.64	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.25	0
18	6437998.45	429678.6	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	2.57	0
19	6437996.12	429679.68	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.87	0
20	6437994.32	429680.17	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.26	0
21	6437992.1	429680.58	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.8	0
22	6437991.31	429680.45	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.84	0
23	6437988.72	429679.29	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.97	0
24	6437987.88	429677.51	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.42	0
25	6437985.79	429676.3	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.96	0
26	6437983.87	429675.91	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.14	0
27	6437981.74	429675.98	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	3.77	0
28	6437978.08	429676.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	8.36	0
29	6437976.32	429668.69	Jord	Rør	Terrengmålt	10	13.73	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tingstuveien 18A

Dato: 20.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



OMREGULERING FOR DEL AV HØLLEBAKKEN (ØSTRE DEL). PLAN DAT. 27.01.1987.

Reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerte området er avgrenset på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensing skal arealene anvendes som vist på planen.

§ 2. I planen reguleres til følgende formål:

Byggeområde (boliger, sjøboder)
Trafikkområde (gangvei og havneområde)
Fellesvei og fellesareal.

Byggeområde. (boliger, sjøboder).

§ 3. Boliger.

Ny bebyggelse på Høllebakken kan tillates oppført i 1 ½ etg, eventuelt med underetasje hvis terrenget ligger til rette for dette.
Ny bebyggelse skal tilpasses bestående bebyggelse i farger, form og materialvalg.
For hver bolig skal avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.
Garasjer/biloppstillingsplasser kan utføres i fellesanlegg.

§ 4. Sjøboder.

Det tillates oppført sjøboder i en etasje med sadeltak.
Takvinkel skal være min 40°. Nye sjøboder skal tilpasses bestående m.h.t. form, farge og materialvalg.
I området C tillates båtfester.

Trafikkområde.

§ 5. Gangvei.

Gangvei til havneområde anlegges som vist på planen.

§ 6. Havneområde.

I området tillates ikke bebyggelse.
I området D tillates båtfester.
Båter tillates bare anlagt langs land.

§ 7. Fellesvei/fellesareal.

Fellesvei forbi eiendommen 23/135 er felles for eiendommene 23/135 tilhørende E. Bille, 23/374 og 134 begge tilhørende Henry og Signe Kristensen samt 3 boliger på sistnevnte parseller.
Fellesvei/fellesareal fra Billes eiendom og fram til sjøen er felles for eiendommen 23/374 og 23/134 samt 3 nye boliger på disse parseller.

På fellesareal på Høllebakken tillates oppført 2 sjøboder med max. størrelse 40 m2 pr. enhet og i en etasje med sadeltak. Takvinkel skal være min. 40°. Nye sjøboder skal tilpasses bestående m.h.t. form, farge og materialvalg.

Fellesbestemmelser.

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

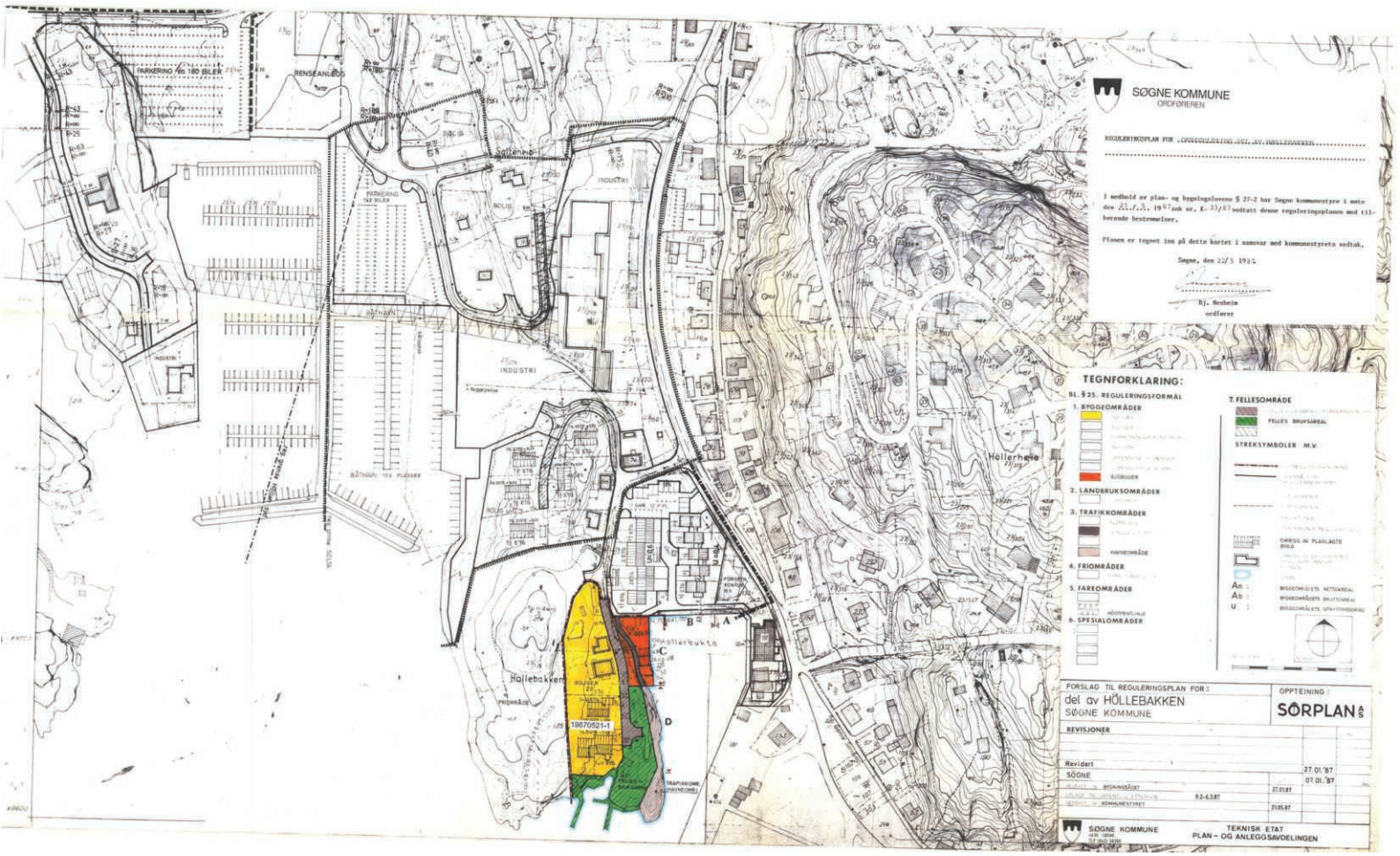
§ 9. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

§ 10. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

SØGNE, den 27.01.1987.
Rettet B.R. 17.03.1987.

Vedtatt (egengodkjent) av Søgne kommunestyret den 21. mai 1987 sak K-33/87.

Bj. Nesheim
ordfører


PARKERING for 180 BILER
RENSEANLEGG
Sollerhø
INDUSTRI
BOLIG
INDUSTRI
BÅTHAVN 165 PLASSER
Hollerhøa
Hollerbukta
Hollebakken
19870521-1
A
B
C
D
SØGNE KOMMUNE
ORDFØREREN
REGULERINGSPLAN FOR ..... del av HØLLEBAKKEN .....
I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 har Søgne kommunestyre i møte den 21.5.1987 sak nr. K- 33/87 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.
Søgne, den 22/5 1987
Rj. Reuterin
ordfører
TEGNFORKLARING:
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
HAVNEOMRÅDE
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDE
FELLES BRUKSAREAL
STREKSYMBOLER M.V.
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL
BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL
BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR:
del av HÖLLEBAKKEN
SØGNE KOMMUNE
OPPTEINING:
SØRPLAN A/S
REVISJONER
Revidert
27.01.87
07.01.87
SØGNE
27.01.87
9.2-4.87
21.05.87
SØGNE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
PLAN – OG ANLEGGSAVDELINGEN

NOTAT

Søgne, 02.11.2005

Saksnr
Snr: 2005/954- 0

Arkivnr
Lnr: 9355/2005 Ark: /HRE

Reguleringsbestemmelser Solta Båthavn

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser. Innenfor det regulerte område skal arealene benyttes som viste formål angir.

§ 2 Følgende formål er angitt:

Pbl's § 25-1 Byggeområde:

Bolig
Kombinert formål:
Bolig/forretning/industri
Forretning/industri
Annet kombinert formål. Parkering, opplagareal, utvidelse renseanlegg når dette kreves.

Pbl's § 25-3 Trafikkområde

Kjørevei
Gang- og sykkelvei/fortau
Annen veggrunn
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Pbl's § 25-4 Friområde

Friområde

Pbl's § 25-6 Spesialområde

Friluftsområde land
Privat småbåtanlegg land
Privat småbåtanlegg sjø
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

§ 3 Byggeområder

Boliger skal ha en takvinkel mellom 32 og 45 grader, gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige 5,0/7,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Boliger kan ha et areal på inntil T-BRA=220 m2.
Frittliggende garasje/uthus skal ha tilsvarende takvinkel, gesims/mønehøyde skal maksimalt 3,0/5,0 meter fra gjennomsnitt planert terrengnivå og inntil T-BRA=50m2.

§ 4 Trafikkområde.
Trafikkområder på land skal opparbeides i forhold til utvidelse av båthavna. Nye båtplasser kan ikke tas i bruk før tilsvarende parkering/opplagsareal er opparbeidet på land. Kjørevei skal asfalteres i en bredde av 3,0 meter, gangvei skal gruses/asfaltere i en bredde av 2,0 meter. Gangvei benyttes som adkomst til eiendom gnr.23,bnr.159 fra syd. Vei A reguleres som offentlig vei. Vei B er privat vei.

§ 5 Friområde.
Friområde skal benyttes til lek og friluftsliv. Anlegg som fremmer områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 6 Spesialområde.
I område for privat småbåtanlegg land kan oppføres bod/lager/verksted som er nødvendig for drift og service av småbåthavna. Plassering skal foregå i område mot vest, nord for område avsatt til anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg. Gesimshøyde skal være maks 5 meter og mønehøyde skal være maks 7 meter. Grunnflate skal ikke overstige 150m² Utforming samt plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen. Område skal opparbeides med tilstrekkelige arealer før utvidelse av småbåthavna kan tas i bruk. Rampe for utsetting og opptak skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal være parkering for kjøretøy som benytter utsettingsrampen.

I område for privat småbåtanlegg sjø kan etableres flytebrygger og flytemoloer som gjør drift og betjening mest mulig hensiktsmessig. Ved mudring/fylling i sjøen må egen søknad behandles.

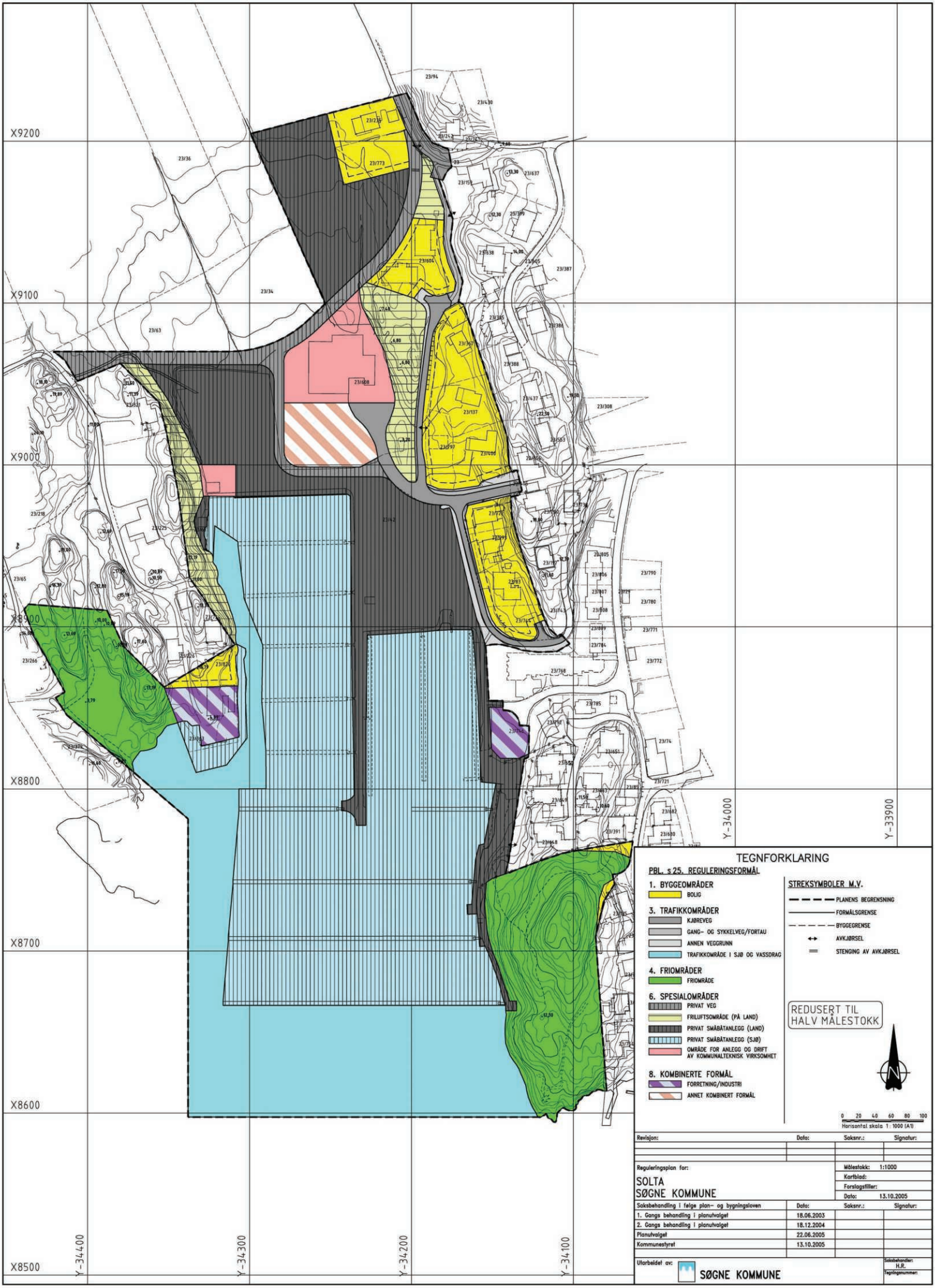
I område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet kan oppføres byggverk for slik virksomhet. Utforming og plassering skal godkjennes av kommunen. Gesimshøyde skal være maks 5 meter og mønehøyde skal være maks 7 meter.

§ 7 Kombinert formål
I område for forretning/industri kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde maks 4 meter, mønehøyde maks 7.5 meter. Høyder er beregnet ut fra gjennomsnitt planert terreng. Gjennomsnitt skal ligge på cote 1.6 meter. Område kan bebygges inn til % BYA=60% av tomtens nettoareal.
I område for annet kombinert formål kan opparbeides parkeringsareal/båtopplag. Det kan videre bebygges med innretning for kloakkrenseanlegget. Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

§ 8 Opparbeidelse av friområde Høllebakken skal være utført før utvidelse av småbåthavna tas i bruk. Dette gjelder adkomst, stisystem, badeplass og fiskeplass syd for båthavna. Det skal være adkomstmulighet til den ytterste moloen og fiskeplass også for bevegelseshemmede. Opparbeidelsen skal foregå etter plan godkjent av Søgne kommune.

Vedtatt:……

Eli D.Løite
Ordfører



TEGNFORKLARING

PBL. s 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIG

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

4. FRIOMRÅDER
- FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER
- PRIVAT VEG
- FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
- PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (LAND)
- PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (SJØ)
- OMRÅDE FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

8. KOMBINERTE FORMÅL
- FORRETNING/INDUSTRI
- ANNET KOMBINERT FORMÅL

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- AVKJØRSEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

REDUSERT TIL HALV MÅLESTOKK

0 20 40 60 80 100
Horisontal skala 1: 1000 (A1)

Revisjon:	Dato:	Saksnr.:	Signatur:

Reguleringsplan for:

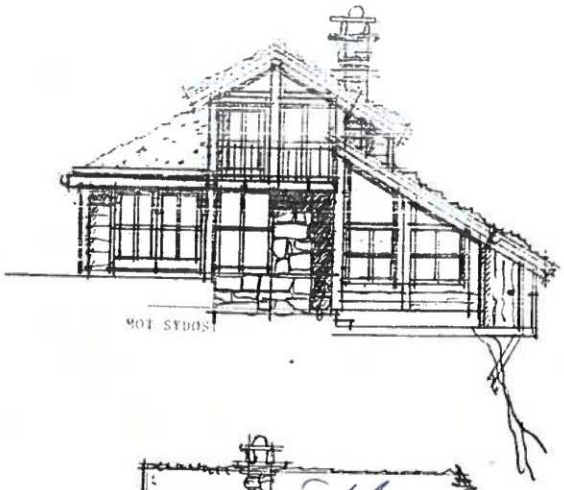
SOLTA
SØGNE KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Kartblad:
Forslagstiller:
Dato: 13.10.2005

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato:	Saksnr.:	Signatur:
1. Gangs behandling i planutvalget	18.06.2003		
2. Gangs behandling i planutvalget	18.12.2004		
Planutvalget	22.06.2005		
Kommunestyret	13.10.2005		

Utarbeidet av: SØGNE KOMMUNE

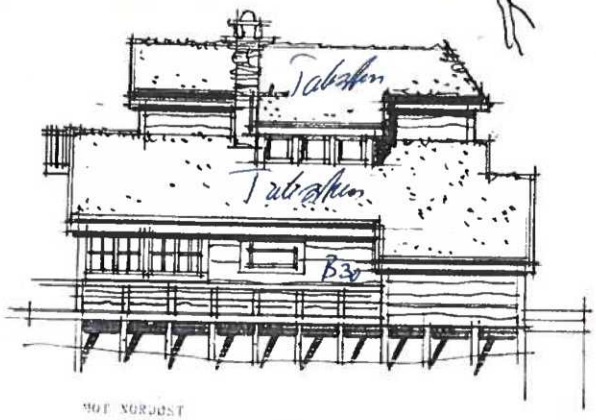
Saksbehandler: H.R.
Tegningsnummer:



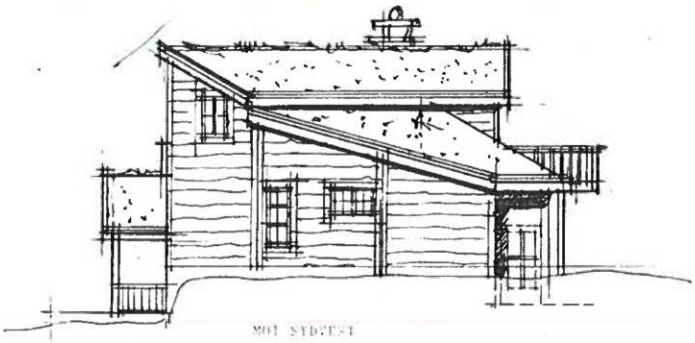
MOT SYDØST



MOT NORDVEST



MOT NORDØST



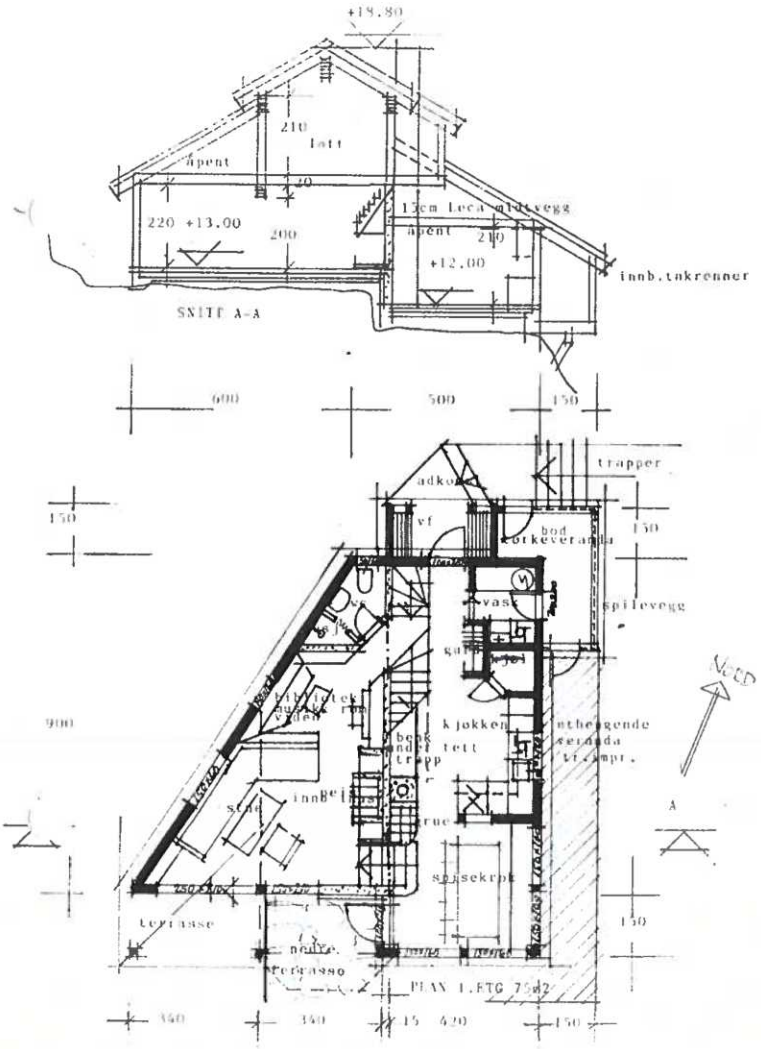
MOT SYDVEST

20/09 1913 4693

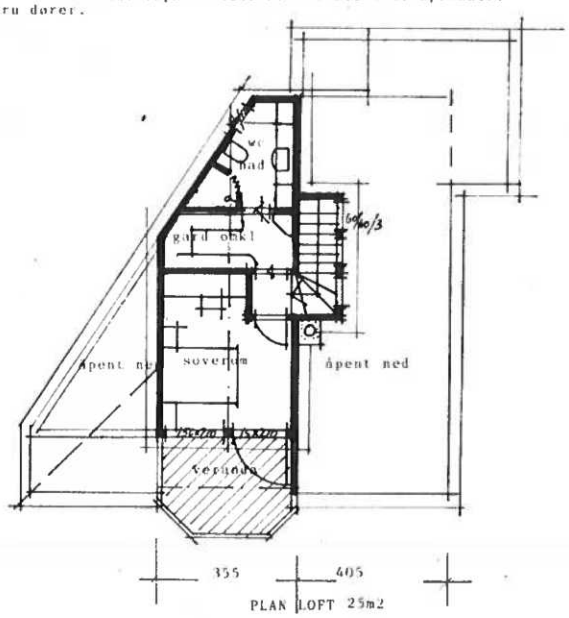
TEGN.NR.2

NYTT FOR EIVIN L.HELLE.
GARASJE M.BOLIG, HELLE, HØNE KOMMUNE.
FASADER.M.1:100. DATO 15-1-93.

ark. Holme Rui



Tak:torvtekking-10cm/20cm hård Rockwool isolasjon.
sigesperrer c/C 120cm.Platon grunnmurspapp.2 lag B-papp.
7/8" takbord.synlige sperrer innv.etter NBI.sperrene har opplegg på limtredragere .
Yttervegger:1" flaskeskåren utlektet kledning.vannfast gipspl. 2"x6" bindingsverk.15cm isolasjon.dampspsperre.panel.
Gulv på grunn.Oppforet furugulv.bruddheller.armert påstøp med innstøpte varmekabler.dampsperre.8cm skumplast-isolasjon. komprimert grus.pukk.støpt/armert ringmur.
Loftsgulv:5/4" furugulv på synlige bjelker fra underside.
Vinduer:Furuvinduer med gjennomgående sprosserog isolerglass for faste vinduer.åpnevinduer koblet med ekte sprosser.
Furu dører.



PLAN LOFT 25m2

TEGN NR 1

BOLIG FOR EDVIN L.BILLE
G.NR.23. B.NR.135.HOLLEN.SOGNE KOMMUNE
PLAN.1.ETG.PLAN LOFT.SNITT A-A.
M.1:100.DATO.19-1-93.

ark Helge Rui

SØGNE KOMMUNE

Byggesak

Edvin Bille

Tingstuveien 18
4640 SØGNE

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF	VÅR REF.	DATO
	Snr: 01/02664-1 Lnr: 11687/01 Ark: 23/135 /OAA	28.11.2001

Melding om mindre byggearbeid. Tilbygg til bolig på gnr.23 bnr.135 - Tingstuveien 18.

Jeg viser til melding m/vedlegg mottatt 17.11.99.
Kommunen er eneste nabo og har ingen merknader. Utvidelse av leieareal blir 28 m2.
Byggearbeidet kan igangsettes.
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at byggearbeidet blir riktig og fagmessig utført og i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Meldingsgebyr kr. 400,- samt gebyr for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett for 28 m2 leieareal må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat.

Med hilsen

Odd Aaserød
saksbehandler

Saksbehandler: Odd Aaserød / Tlf.nr: 38 05 56 19

Til: Kommunekassa.

KOMMUNAL FAKTURERING BYGG

Oppdragsgiver 2 (Teknisk etat)

Varenr.	Tekst		Beløp	Ansvar i regnskap
Byggesaker:				
100	Tilkopling vann	28 m2		71300
200	Tilkopling kloakk	28 m2		71500
300	Behandlingsgebyr byggesak 1. Enebolig, 2. Enebolig m/garasje. 3. Enebolig m/ekstra boenhet og tomannsbolig. 4. Rekkehus t.o.m. 3 boenheter. 5. Bygg m/flere enn 3 boenheter pr. boenhet. 6. Fritidsbolig. 7. Garasje, uthus, sjøbod, naust, anneks (unntatt meldingssaker). 8. Fornyelse av tillatelse 9. Meldingssaker.		400,-	72000
301	Alle kategorier bygg: Tilbygg og påbygg (unntatt meld.saker) Andre kategorier bygg som industri, kontor, lager og lignende: Nytt bygg			72000
400	Bruksendring			72000
500	Godkjenning av ansvarsrett a) Foretak med sentral godkjenning. b) Lokal godkj. av ansvarsrett for foretak samt personlig godkjenning og selvbygger. c) Senere godkjenning i tilsvarende tiltak og funksjon.			72000
600	Bygningstekniske installasjoner: Ventilasjonsanlegg og heis			72000
601	Andre tiltak: a) Terrengendringer, forstøtningsmur, innhegning, brygge, parkeringsplass. b) Basseng c) Dam, brønn, rørledningsanlegg			72000
700	Dispensasjon a) fra bygge- og delingsforbudet (pbl.§17-2) b) Andre dispensasjoner som krever særskilt behandling.			72000
Delingssaker:				
800	Fradeling av byggetomt, uregulert og regulert. tilleggsareal, grensejustering			72000
Plansaker:				
901	Behandlingsgebyr regulering. Private reguleringsplaner, private bebyggelsesplaner, mindre vesentlige reguleringsendringer, reguleringsforespørsler/prinsippsaker som krever politisk behandling			70000

Merknader: Tilbygg bolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
23	135	

Regningens mottaker:	Person-/foretaksnr.
	Navn: Edvin Bille
	Adresse: Langatunet 18
	Postadresse: 4640 Sør

Dato	Utfylt av	Dato	Registrert av
28/11-01		27/12-2001	

Ny 01/2664

Saksnr: **99/02806** Saksdato **18.11.99** Arkivkode: **23/135** Saksansv.: **TEK-TEK-OAA**

Sakstittel: **Melding om tiltak gnr.23 bnr.135 Tingstuveien 18 - tilbygg fasadeendring**

Dokumenttittel	Nr.	T	Dok. dato	Saksbehandler	Avsender/mottaker
Melding om tiltak gnr.23 bnr.135 Tingstuveien 18 - tilbygg fasadeendring	1	I	16.11.99	TEK-TEK-OAA	Edvin Bille

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Kommunens saksnr

Stempel

11431/99 O. Bø.

17 NOV 1999

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Ark.kode P

Ark.kode S 23/135

Saksnr. 99/2806 Dok.nr.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 23 | Bnr 135 | Festenr | Seksjonsnr | Koordinater (fylles ut av kommunen)

Adresse TINGSTUVEIEN 18 4640 SØGNE

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- [ ] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: TILBYGG

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja – vedlegg referat — Vedlegg nr A –

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv: ØNSKER FORANDRING AV FASADE MOT NORD, DA DENNE SER HALVFERDIG UT.

VEDLEGGER BILDER/TEGNINGER

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje. — Vedlegg nr D –

2. Situasjonsplan — Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C –

Arealdisponering

3. Planstatus

- [ ] Arealdel av kommuneplan — Planens navn/identifikasjon
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv — Tillatt grad av utnytting

4. Oppmålt tomt [ ] Ja [ ] Nei — Tomteareal

5. Bebyggelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruttoareal (NS 3940)	m²	15 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr 5153
Nr 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr H –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei

☐ Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei

☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

8. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk

☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Beskriv

9. Avløp pbl §§ 66, 67

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Statistikk

Tiltakets art

☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet, beskriv

☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving

Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet, beskriv

☒ Bankett/såle

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
☒ Tre	☒ Tre	☒ Tre	0 Ved
2 Lettbetong	2 Lettbetong	2 Lettbetong	1 Oljefyranl.
3 Betong	☒ Betong	3 Betong	2 Oljefyrt ildsted
4 Metall	4 Metall	4 Metall	☒ El.
5 Tegl	9 Annet	5 Tegl	4 Oljefyr-anl./el.
9 Annet		9 Annet	5 Oljefyr-anl./ved
			6 Oljefyrt ildsted/el.
			7 Oljefyrt ildsted/ved
			8 El./ved
			9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser	A	–
Nabovarsling	B	–
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger, plansnitt og fasader	D	–
Uttalelser fra off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

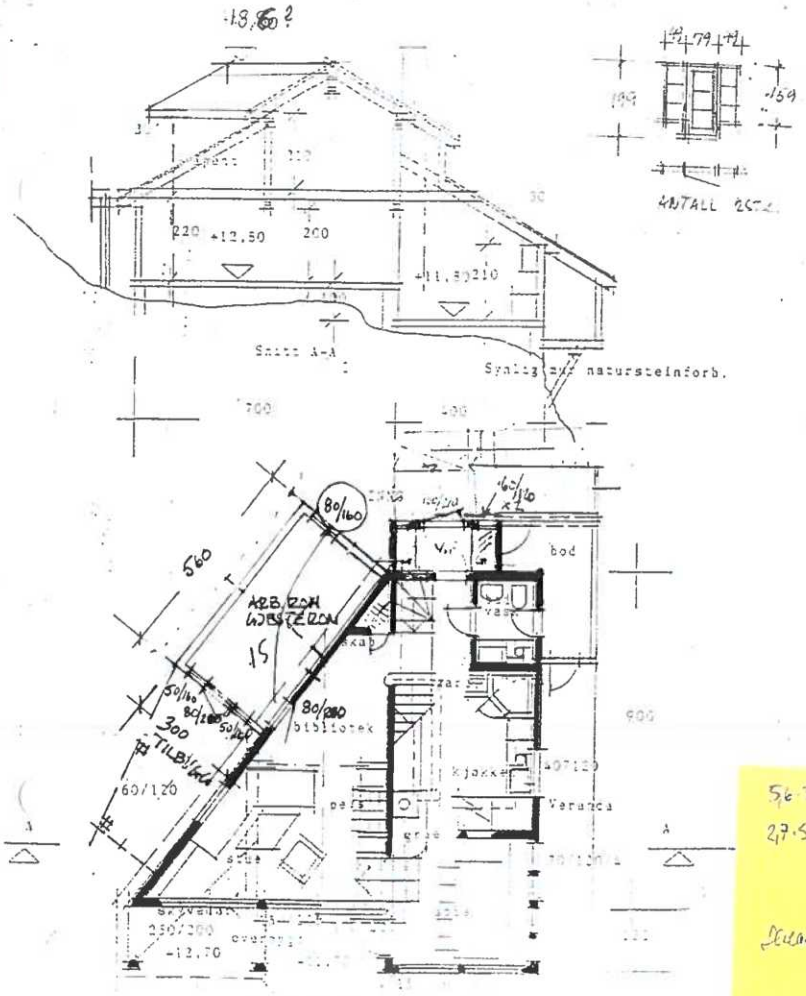
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

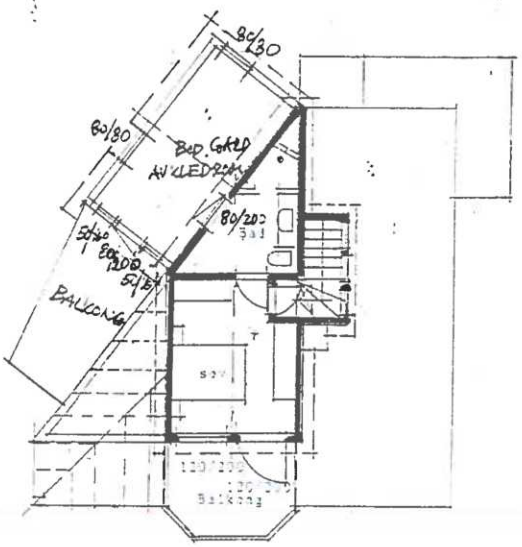
Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
EDVIN BILLE	38166729	

Adresse	Postnr. poststed
RINGSTUVEIEN 18	4640 SØGNE

☒ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
16/11-99	Edvin Bille	EDVIN BILLE





5,6-3

2,7·5,3= 14,31

14,31

28,62

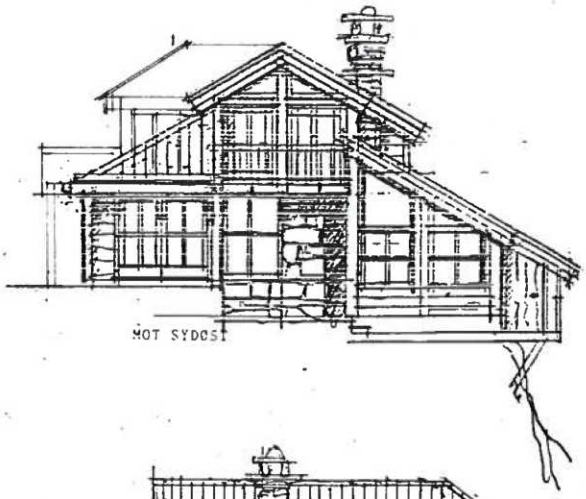
Dekning 25 m²

PLAN LOFT TILBYGG. REV. 08-11-99.

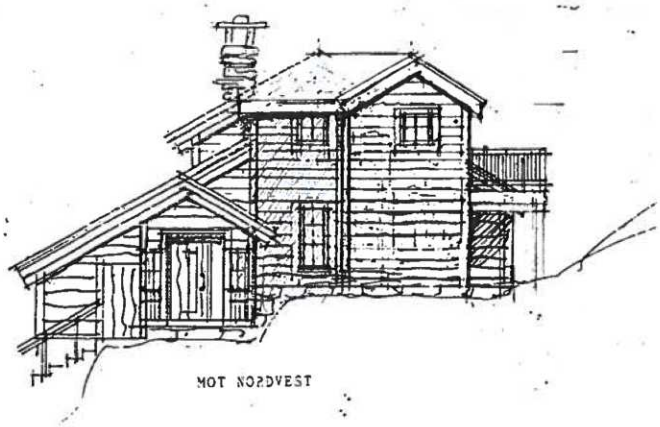
BOLIG FOR EDVIN L.BILLE
G.NR.23 B.NR135 HØLLEN.SOGNE KOMMUNE.
PLAN 1. ETG. plan loft.

ark.Helge Rui

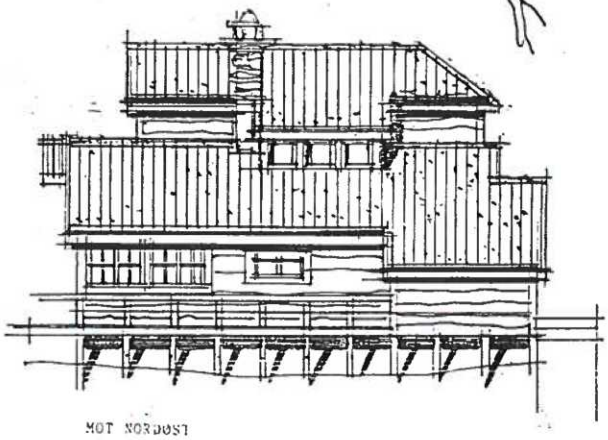




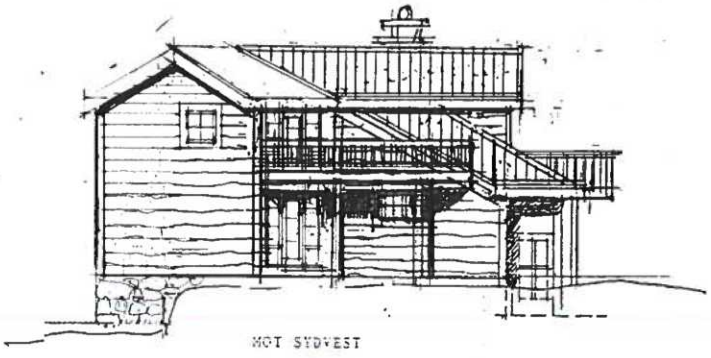
MOT SYDØST



MOT NORDVEST



MOT NORDØST



MOT SYDVEST

TILBYGG REV. 08-11-99

A.Rev.16-5-93.Bredde-nord. TEGN.NR.2

BOLIG FOR EDVIN L.BILLE.
G.NR.23,B.NR.135,HØLLEN,SØGNE KOMMUNE.
FASADER.M.1:100. DATO.16-1-93.

ark.Helge Rui



Gnr	Bnr	Festenr
23	135	

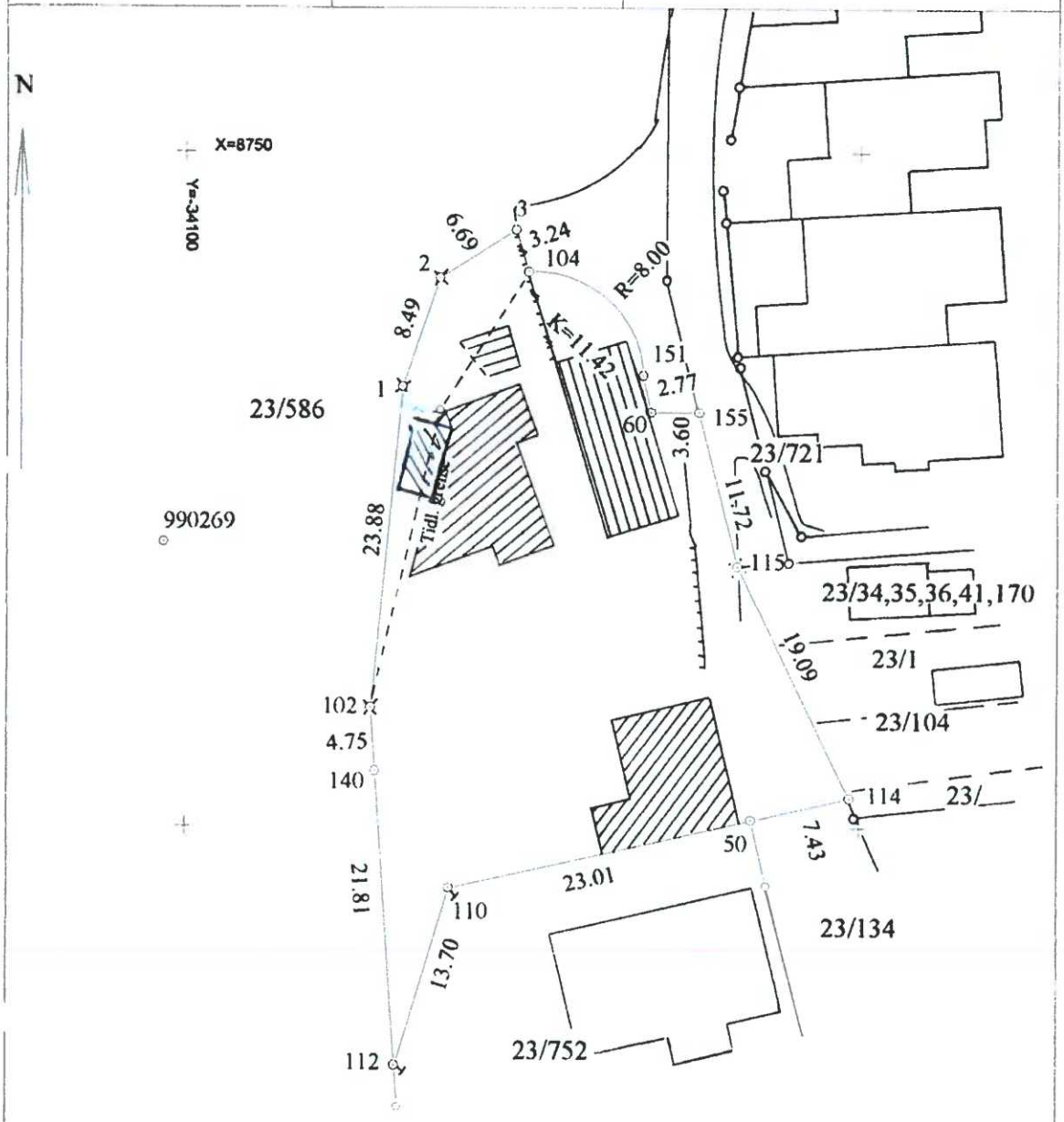
Representasjonspunkt: X 8713 Y -34068 Z

Kartblad	X	Landsnett
BH002-1-14		

Målestokk	Areal
1:500	1141.8 M²

MÅLEBREVKART

År	20/01
Målebrev nr	32/57



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
114		8702.18	-34050.71	7.43	
50		8700.54	-34057.96	23.01	
110	Rør i jord	8695.47	-34080.40	13.70	
112	Bolt i fjell	8682.36	-34084.39	21.81	
140		8704.12	-34085.88	4.75	
102	Gkj.grmrk. i fjell	8708.86	-34086.20	23.88	
1	Gkj.grmrk. i fjell	8732.63	-34083.89	8.49	
2	Gkj.grmrk. i fjell	8740.67	-34081.14	6.69	
3	Gr.pkt. i an. detalj	8744.23	-34075.48	3.24	
104	Gkj.grmrk. i fjell	8741.14	-34074.51	12.71	8.00
151	Gkj.grmrk. i fjell	8733.45	-34066.07	2.77	
60		8730.74	-34065.50	3.60	
155		8730.73	-34061.90	11.72	
115		8719.37	-34059.02	19.09	
114		8702.18	-34050.71		
990269		8721.11	-34101.62		

Vesta/Geonor

Tingstuveien 18A

Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min 2.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høllen Brygge - Kristiansand Kommu 3.min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høllen brygge Linje 40, N40	3 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 10.5 km
Kristiansand Kjevik	34 min

BARNEHAGER

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 80 barn	15 min 1.3 km
Søgne barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.4 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	6 min
Kiwi Tangvall	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	11 min
Apotek 1 Søgne	5 min
Søgne Vinmonopol	6 min

SPORT

Giskedalen balløkke	13 min
Nygård skole	18 min
PDL Center Søgne	21 min
Family Sports Club Søgne	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 89/100

—

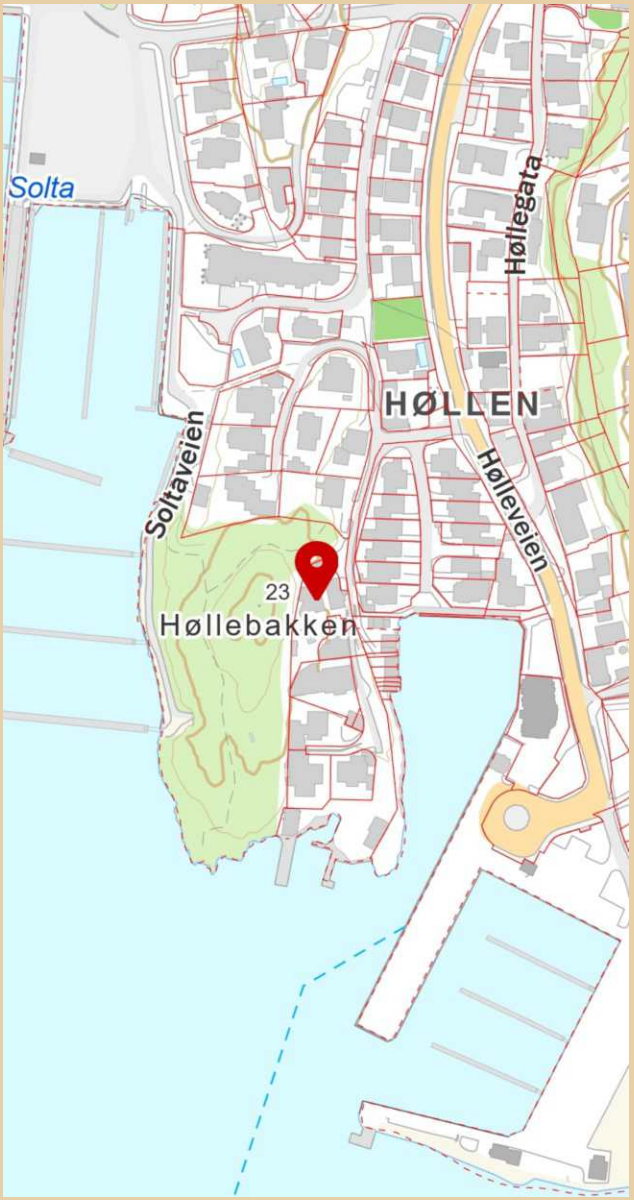
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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