PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SKOTTEVIGVEIEN 341

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Tidligere godkjent garasje

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250356

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Bjerke	Odd Willy Nordhus

Gateadresse
Skottevigveien 341

Poststed	Postnr
HØVÅG	4770

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21677747

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250356

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

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

Beskrivelse: Den ene av eierene har drevet et selskap med byggevirksomhet og vedlikehold. Det er tidligere faglerte ansatte som har utført arbeidet.

Arbeid utført av: OWN

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere membran og flis fra 2011 er ikke rørt. Det ble lagt ny membran på gammel flis og så flis på flis. Oppgraderingen var kun for å få et mer eksklusivt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pumpekum hadde for høy vannstand. Olav Martin Sørli gjennomførte masseutskifting rundt kommen for å sikre bedre drenering av overflatevann. Tormod Bragdø førhøyet kommen. Zultser gjennomførte service på kummen

Arbeid utført av: Tormod Bragdø

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter svært stort snøfall vinteren 2024 ble det identifisert en lekkasje i hjørnet stue/spisestue. Lekkasjen ble utbedret av Derbitak Malco Dør fra Nordan var feilprodusert, og ved regn/vind kom det vann inn i dør. Ny dør ble montert. Arbeidet ble utført av Vavik og Tønnesen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var på et tidspunkt sølvkre i kjelleren. Etter at papirkilder ble fjernet (papp osv) har vi kun unntaksvis sett ett og annet sølvkre. Vi har tenkt at de følger med fra jobb når det kun er noen få i løpet av et år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidelse av anlegg ved innredning av nye rom i kjeller. Skifte av utekontakter

Arbeid utført av: Ribes Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250356

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Å strøm (LOS) monterte Easee ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med lekkasje i dør ble det lagt ny fuktsperre/dekke under terrasse

Arbeid utført av: Vavik og Tønnesen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedelen har egen inngang og er registrert som egen boenhet. Leiligheten er på ca 55 kvm og består av stue(kjøkken, ett soverom, bad, bod og entre

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enheten er registrert som egen boenhet med eget nummer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skottevigveien 319 og 337 har avtale om å tilknytte seg kommunalt vann. Dette ble fremført til 341 i 2011.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250356

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250356

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Bjerke	9e8ebf1bea3fae199969a3 5804cc5f3d673b7add	04.07.2025 11:24:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Willy Nordhus	6ccb63703db0b3a8d3f14 41f76e78f4158e813b3	04.07.2025 11:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250356

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

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

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

Tilstandsrapport

Skottevigveien 341 , 4770 HØVÅG

LILLESAND kommune

gnr. 82, bnr. 8

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



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1975 **Referansenummer:** KU8108

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Redskapsbod er ikke kontrollert eller beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater fremstår med normal slitasje.
Normal levetid anses å være ca 30 år.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje.
Støpte vegger på deler av underetasje. Utvendig pussflate på vegger.
Øvrige Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord og fasadeplater.
Kledningsbord er av type kebony behandlet furu. Overflater fremstår med normal slitasje ut fra alder. Ut fra ytre påkjenninger med tanke på vær, vind og sol vil det være noe varierende slitasje på fasader.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende. Det er registrert luftespalte i gesimser som indikere at det er etablert lufting av takkonstruksjon som er nødvendig med denne type konstruksjon.
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ene skyvedøren i stue er av nyere dato. Øvrige ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjon
Hagemurer av stablet stein. Enkelte murer på over 0,5 m mangler sikring/rekkverk

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Forhold vedrørende radon eller om det er etablert radonsperre i boligen er ikke kjent eller kontrollert.
Fuktmåling i påført vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold samt måling på synlige betongflater på valget steder. TG er satt ut fra synlige forhold og fuktmålinger utført.
Det må bemerkes at fuktmålinger som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppgradert i 2022. Det er lagt nye fliser og smurt membran over originale fliser fra byggetid. Arbeider opplyses av eier å være utført av fagkyndig, men ikke via firma.
VVS-utstyr er skiftet.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Lokalt fall i deler av dusjsone. Øvrige deler av gulvflater har hovedsakelig flat utførelse.
Det er oppkant ved terskel som ivaretar krav til lekkasjesikring.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Utstyr skiftet i 2022. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid.
Malte flater i taket og på vegger. Det er lagt fliser på deler av vegg over benkeplate. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Gulvflate hvor det er områder med fall og tilnærmet flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig for å ivareta lekkasjesikring.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Utslagsvask og diverse innredning. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ventil i vegg med naturlig avtrekk.
Åpning i vegg under vasken ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen normale forhold ble registrert.

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registert i sluk.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vaskerom
Vaskerom er nylig renovert (2025). Arbeider utført av fagkyndig, men som egeninnsats uten firma.
Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet.
Hovedsakelig flat utførelse på gulvflater. Høydeforskjell mellom sluk og oppkant langs vegg og dørterskel vil ivareta krav til lekkasjesikring.
Våtromplater på vegger fungerer som tettesjikt. På gulvet er det opplyst at det er smurt membran under fliser. I sluk ser det ut til å kun være smurt membran og ikke benyttet egen slukmatte.
Innredning med vask og toalett. Vvs utstyr fungerte ok.
Ventil i vegg. Naturlig avtrekk.
Åpninger i vegg til fordelskap og rørinntak ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fra byggetid med diverse oppgraderinger utført i 2015. Benkeplater av steinmateriale og hvitevarer ble skiftet i 2015. Tre høyskap med frys/kjøl og innboksing ble bygd i 2015.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom med sluk og i bodrom med avløp som ledes videre til baderom med sluk. Ingen synlige tegn til svikt, men det er registert noe rust og kondens i fordelerskap på teknisk rom. Holdes under oppsyn og utbedring ved behov.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med strøm/elektrisk og vannbåren gulvvarme.
Bereder er plassert på teknisk rom. Ingen synlige tegn til svikt eller varsler registrert på display ved befaringen.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen.
For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet. Alder tilsier at service og vedlikehold er anbefalt.
TG er satt ut fra synlige forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, singel og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

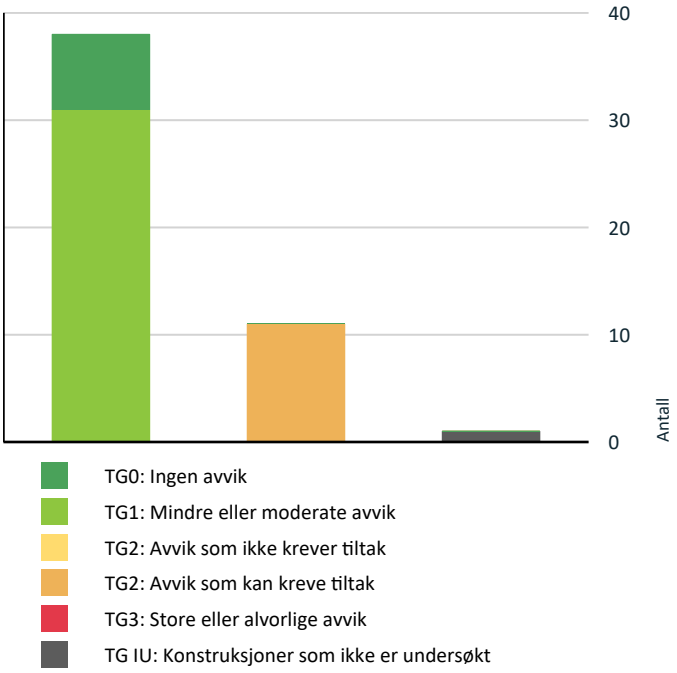
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering/oppgradering	Diverse overflater og ombygninger utført i 2015
2022	Modernisering/oppgrdering	Baderom i 1 øvre etasje er oppgradert
2025	Modernisering/renovert	Vaskerom i underetasje renovert

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater fremstår med normal slitasje.
Normal levetid anses å være ca 30 år.



Takflater

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Støpte vegger på deler av underetasje. Utvendig pussflate på vegger. Øvrige Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord og fasadeplater.
Kledningsbord er av type kebony behandlet furu. Overflater fremstår med normal slitasje ut fra alder. Ut fra ytre påkjenninger med tanke på vær, vind og sol vil det være noe varierende slitasje på fasader.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende. Det er registrert luftespalte i gesimser som indikere at det er etablert lufting av takkonstruksjon som er nødvendig med denne type konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har pakninger på isolerglass som er delvis svulmet (se bilde). Kan forårsake punktering av isolerglass

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Holdes under oppsyn. Risiko for punktering og behov for utskifting på vinduer med dårlige pakninger.



Enkelte vinduer har pakninger som ser ut til å være svulmet.

TG 1 Dører

Ene skyvedøren i stue er av nyere dato. Øvrige ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Denne døren er skiftet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjon



TG 2 Andre utvendige forhold

Hagemurer av stablet stein. Enkelte murer på over 0,5 m mangler sikring/rekkverk

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Manglende sikring/rekkverk på enkelte hagemurer (høyde over 0,5 m)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk/sikring må etableres for å lukke avviket



Enkelte hagemurer mangler rekkverk/sikring

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 2 Radon

Forhold vedrørende radon eller om det er etablert radonsperre i boligen er ikke kjent eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ikke kjent om det er utført radonmåling

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre radonmåling dersom dette ikke er utført eller kan dokumenteres

TG 0 Rom Under Terreng

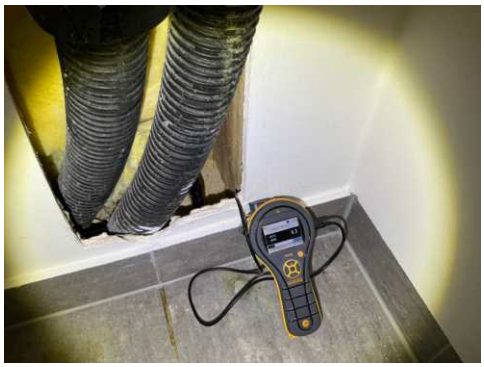
Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling i påført vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold samt måling på synlige betongflater på valget steder. TG er satt ut fra synlige forhold og fuktmålinger utført.
Det må bemerkes at fuktmålinger som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



Fuktmåling på synlig betongvegg i hobbyrom (stikkontroll) Ingen unormale utslag registrert



Fuktmåling med piggelektroder i treverk inne i vegg. Ingen unormale forhold registret.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppgradert i 2022. Det er lagt nye fliser og smurt membran over originale fliser fra byggetid. Arbeider opplyses av eier å være utført av fagkyndig, men ikke via firma.
VVS-utstyr er skiftet.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Lokalt fall i deler av dusjsone. Øvrige deler av gulvflater har hovedsakelig flat utførelse.
Det er oppkant ved terskel som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Område i hjørne ved dusjen med flat utførelse vil kunne føre til at bruksvann kan bli liggende ved dusjing.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet utførelse uten videre dokumentasjon eller via firma samt usikkerhet vedrørende tetting og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold opplyses, men det er ikke angitt noen videre tiltak foruten anbefaling om å innhente dokumentasjon om mulig.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Utstyr skiftet i 2022. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

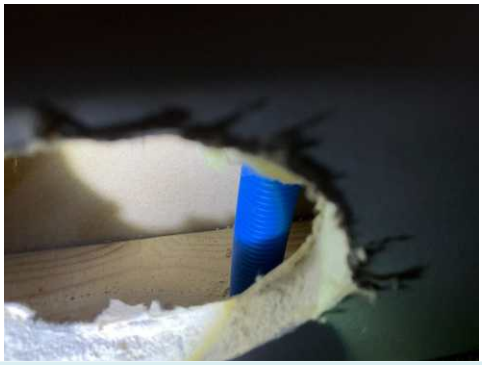
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket og på vegger. Det er lagt fliser på deler av vegg over benkeplate. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvflate hvor det er områder med fall og tilnærmet flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig for å ivareta lekkasjesikring.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mangelfull utførelse registrert på membran. Hovedsakelig skjulte løsninger, men svakhet registrert ved dørlist og gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje eller vannsøl i rommet.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Mellom flis og dørlist kan man se at membran er til stede, men mangelfull løsning

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask og diverse innredning. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Åpning i vegg under vasken ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen normale forhold ble registrert.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er nylig renovert (2025). Arbeider utført av fagkyndig, men som egeninnsats uten firma.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet.
Hovedsakelig flat utførelse på gulvflater. Høydeforskjell mellom sluk og oppkant langs vegg og dørterskel vil ivareta krav til lekkasjesikring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtromplater på vegger fungerer som tettesjikt. På gulvet er det opplyst at det er smurt membran under fliser. I sluk ser det ut til å kun være smurt membran og ikke benyttet egen slukmatte.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset risiko forbundet med avviket siden det normalt ikke er fuktpåkjening i rommet ved normal bruk og gulvet er direkte på bakkeplan med støpt utførelse.
Forhold må uansett opplyses siden det anses som et avvik fra fullverdig utførelse ut fra alder på rommet (renovering)



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med vask og toalett. Vvs utstyr fungerte ok.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i vegg. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Åpninger i vegg til fordelskap og rørinntak ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet.

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

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

Tett bunnnlis på dusjdører avgrenser sluk fra øvrige deler av gulvet. Det må lages spalte/glipe slik at sluk blir tilgjengelig for hele rommet.

Tilstandsrapport



Manglende fall i dusjsone hvor det vil være bruksvann ved dusjing.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registert i sluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Gjennomføringer i vegg har ikke fullverdig tetting

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje og/eller betydelig fuktpåkjenning i rommet. Membranløsning i sluk anbefales å utbedre.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

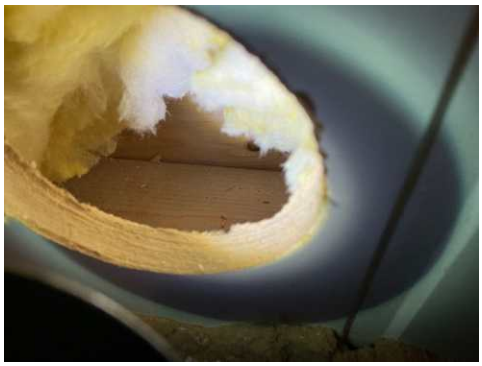
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Utført i område bak vasken siden dusj grenser mot hoveddel og muligens har tykkere vegg med lyddemping.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggetid med diverse oppgraderinger utført i 2015. Benkeplater av steinmateriale og hvitevarer ble skiftet i 2015. Tre høyskap med frys/kjøl og innboksing ble bygd i 2015.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom med sluk og i bodrom med avløp som ledes videre til baderom med sluk. Ingen synlige tegn til svikt, men det er registert noe rust og kondens i fordelerskap på teknisk rom. Holdes under oppsyn og utbedring ved behov.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap i hoveddel



Fordelerskap i hybeldel

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm/elektrisk og vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på teknisk rom. Ingen synlige tegn til svikt eller varsler registrert på display ved befaringen.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet. Alder tilsier at service og vedlikehold er anbefalt.
TG er satt ut fra synlige forhold.







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet/Glitre i 2021. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke lokalisert dokumentasjon på anlegget fra byggetiden

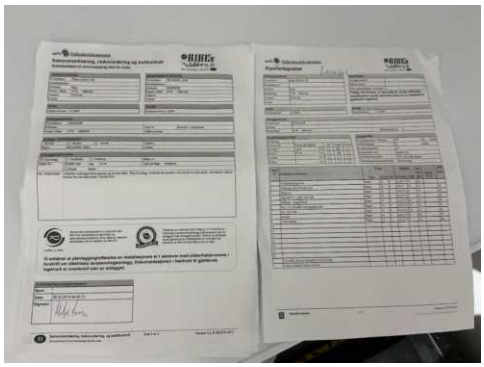
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales å forøke å innhente dokumentasjon på el-anlegget dersom mulig.





Samsvarserklæring på arbeider utført i 2015

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

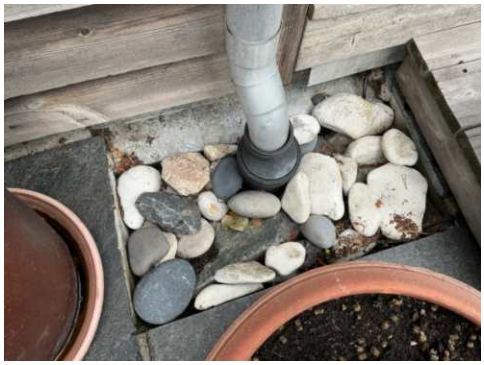
TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.



Synlig grunnmursplast over terreng



Taknedløp ledes til overvannsrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, singel og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

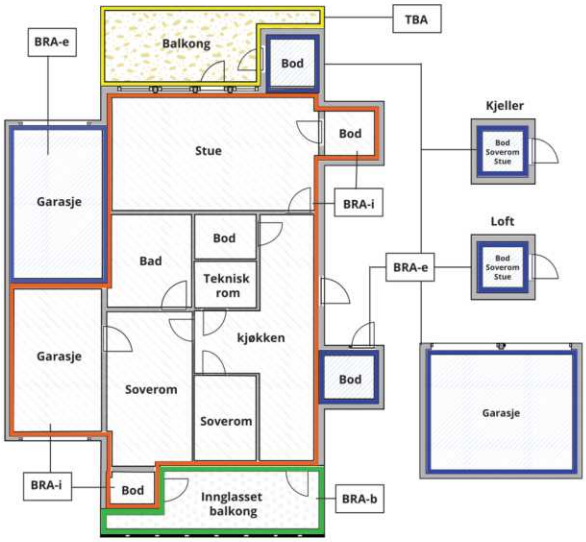
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	148			148	13
Underetasje	147			147	
SUM	**295**				**13**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom		
Underetasje	Vaskerom, Teknisk rom, Hobbyrom, Hall m/trapp, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad/vaskerom		

Kommentar

TBA: Kun terrasse med terrassebord er medtatt i arealer. Det er store områder med steinheller rundt boligen som er tilpasset terreng. Dette er ikke oppmålt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Baderom oppgradert i 2022 og vaskerom i 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	291	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Roy Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	82	8		0	2913.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skottevigveien 341

Hjemmelshaver
Bjerke Roy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.07.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

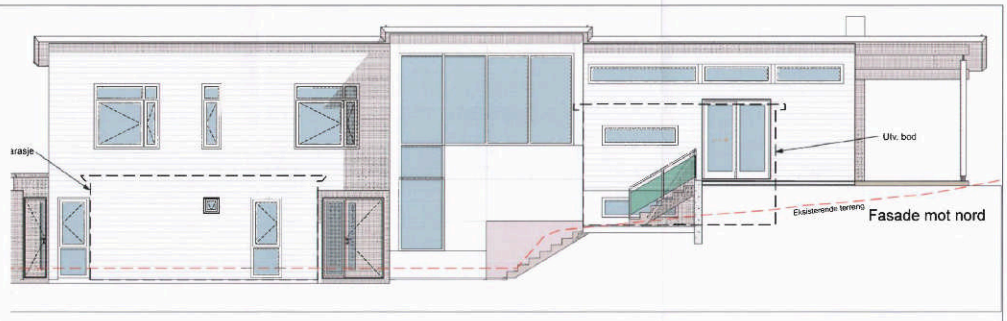
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KU8108

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

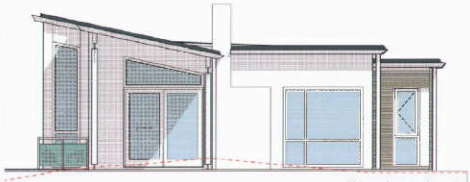
E-3



Fasade nord



Fasade øst



Fasade vest



Fasade sør

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

Tiltakshaver	Innhold							
Dan Robert Selseng Sandane Høvåg i Lillesand	**Fasader**	HAARKLAU OG LINDEBERG AS SIVILARKITEKTER MNAL LILLESAND OSLO	TEGNET KH MR	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 10.11.10 15.06.10	FAGREF. A	TEGN. NR. A40-1	REV. NR. A
	Prosjekt **Bolig**	STRANDGT. 8 – 4790 LILLESAND TLF 372 70105 FAX 372 70382						

© Copyright Haarklau og Lindeberg as

D-1



Bolig Sandane Høvåg Gnr.82 Bnr.8

A10-1 Situasjonsplan

Målestokk 1:500

Dato: 15.06.2010 Endret: 10.11.10

HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO

STRANDGT. 8 – 4790 LILLESAND
TLF 372 70168 FAX 372 70382
E-mail: lillesand@haarklau-lindeberg.no

N

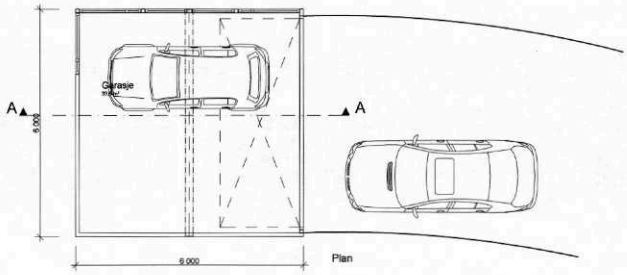
Lillesand kommune

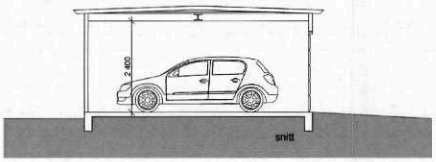
Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige

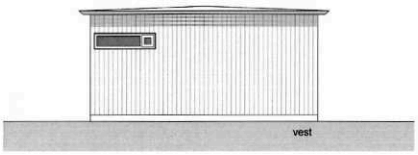
27.04.2010

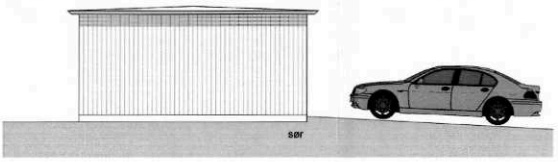
Målestokk 1:500

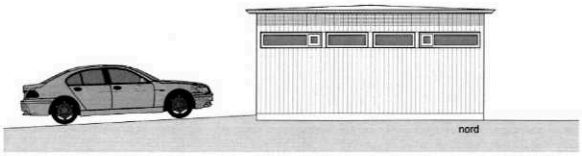
E-1

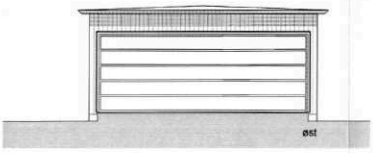










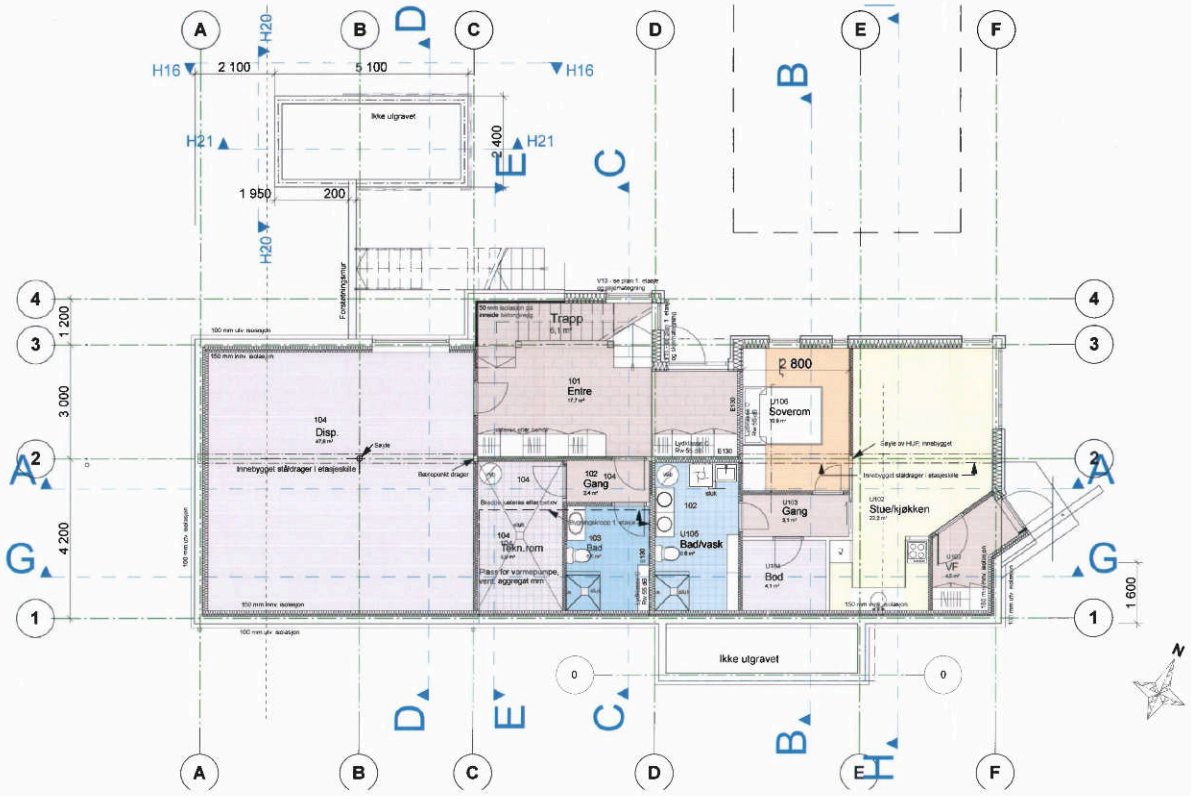


NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

Tiltakshaver	Innhold		TEGNET	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Dan Robert Selseng SANDANE, HØVÅG Gnr. 82 Bnr. 8	**Garasje** Prosjekt **Plan, snitt og fasader**	HAARKLAU OG LINDEBERG AS SIVILARKITEKTER MNAL LILLESAND OSLO STRANDGT. 8 – 4790 LILLESAND TLF 372 70195 FAX 372 70382 E-mail: lillesand@haarklau-lindeberg.no	TK	1:100	05.11.10	A	A10-01	

© Copyright Haarklau og Lindeberg as

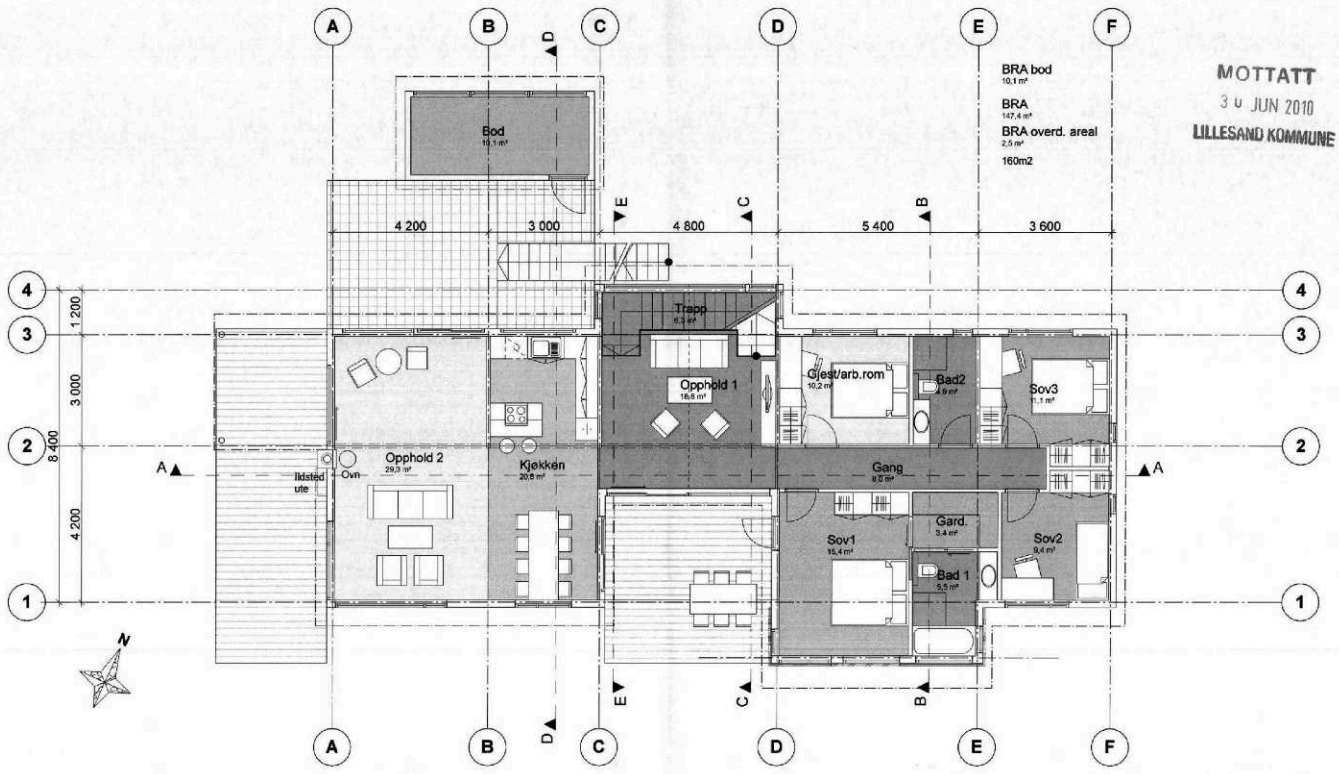
E-2



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

Tiltakshaver	Innhold		TEGNET	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Dan Robert Selseng Sandane Høvåg i Lillesand	**Plan underetasje** Prosjekt **Bolig**	HAARKLAU OG LINDEBERG AS SIVILARKITEKTER MNAL LILLESAND OSLO STRANDGT. 6 – 4790 LILLESAND TLF 372 70195 FAX 372 70383 E-mail: lillesand@haarklau-lindeberg.no	KH MR	1:100	10.11.10 15.06.10	A	A20-0	A

© Copyright Haarklau og Lindeberg as



BRA bod
10,1 m²

BRA
147,4 m²

BRA overd. areal
2,5 m²

160m2

MOTTATT
30 JUN 2010
LILLESAND KOMMUNE

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Tiltakshaver	Innhold							
Dan Robert Selseng Sjektevn. 19A 4624 Kristiansand	Plan hovedetasje	HAARKLAU OG LINDEBERG AS SIVILARKITEKTER MNAL LILLESAND OSLO STRANDGT. 8 – 4790 LILLESAND TLF 372 70188 FAX 372 70388	TEGNET KH MR	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 15.06.10	FAGREF. A	TEGN. NR. A20-1	REV. NR. -
	Prosjekt Gnr.82 Bnr.8 Bolig Sandane Høvåg							

© Copyright Haarklau og Lindeberg as



Bolig Sandane Høvåg Gnr.82 Bnr.8

A10-1 Situasjonsplan

Målestokk 1:500

Dato: 15.06.2010 Endret: 08.12.10

HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO

STRANDGT. 5 – 4790 LILLESAND
TLF 372 70195 FAX 372 70382
E-mail: lillesand@haarklau-lindeberg.no

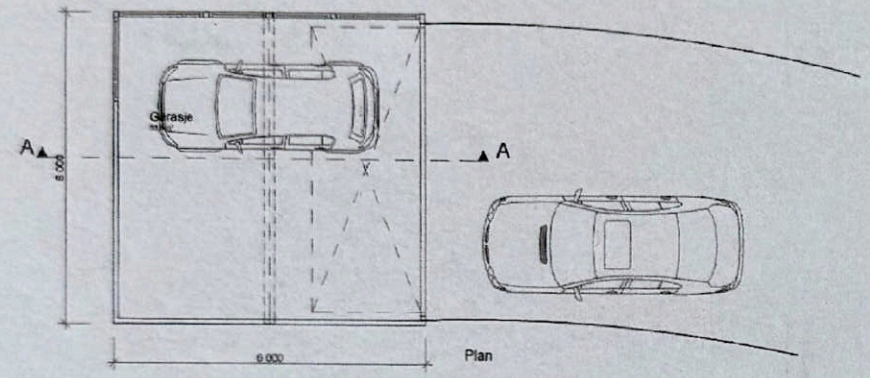
N

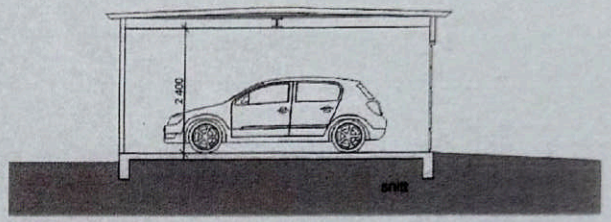
Lillesand kommune

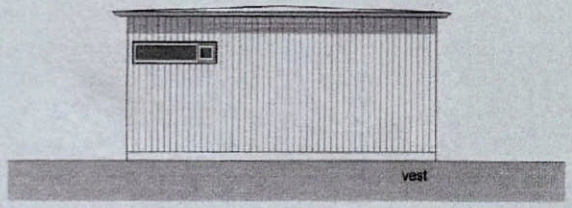
Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige

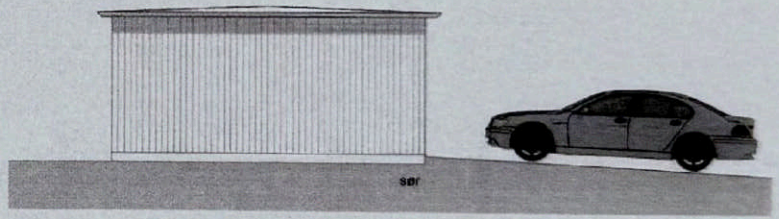
27.04.2010

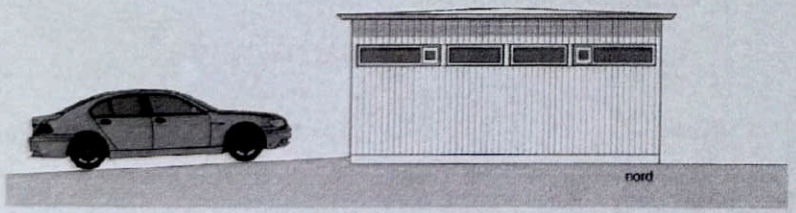
Målestokk 1:500

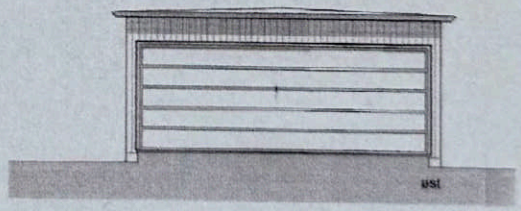












NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

Tiltakshaver
Dan Robert Selseng
SANDANE, HØVÅG
Gnr. 82 Bnr. 8

Innhold
Garasje

Prosjekt
Plan, snitt og fasader

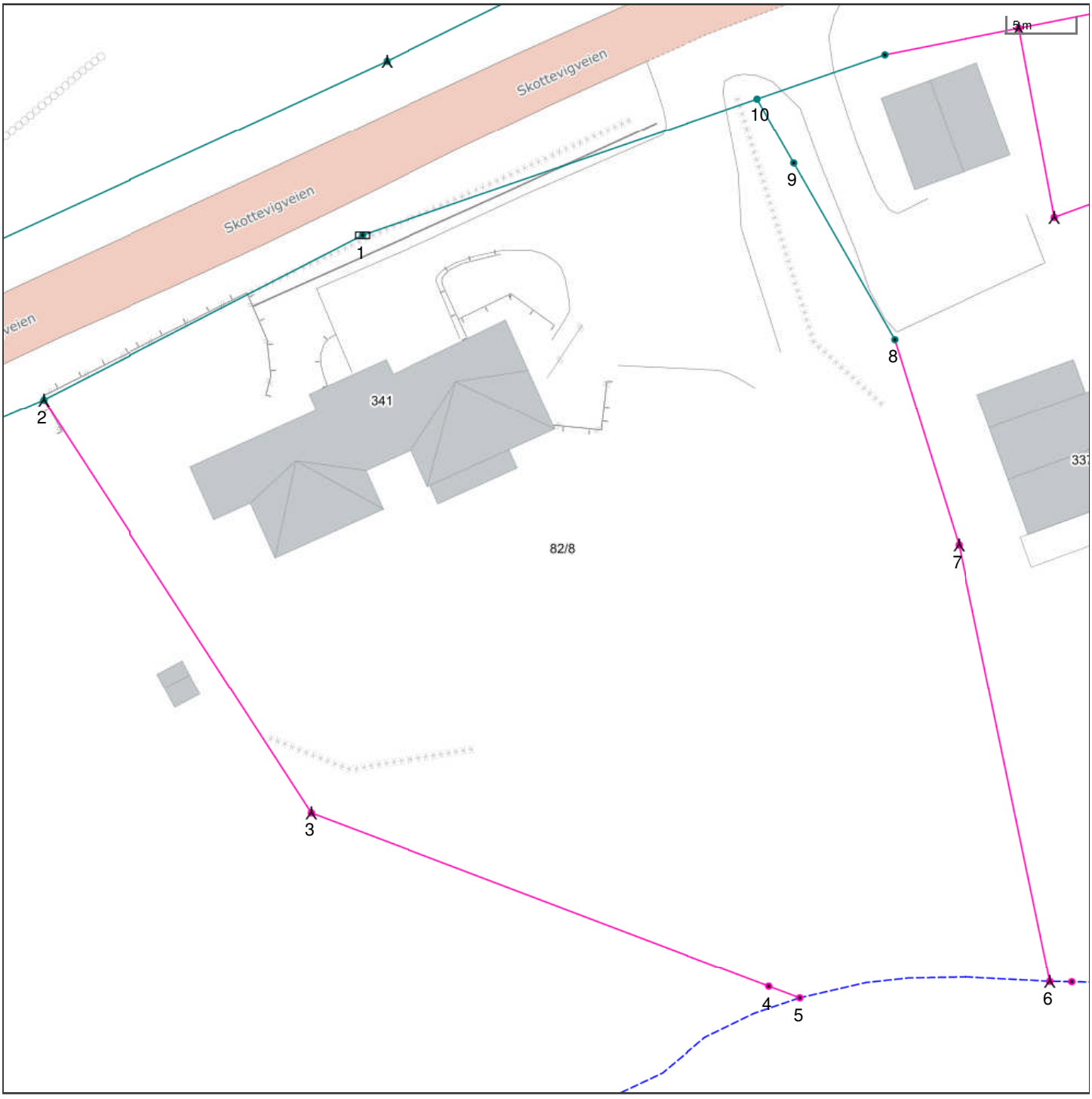
HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO
STRANDGT. 6 4790 LILLESAND
TLF 372 70166 FAX 372 70366
E-mail: lillesand@haarklau-lindeberg.no

TEGNET	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
TK	1:100	05.11.10	A	A10-01	

© Copyright Haarklau og Lindeberg as

Utskriftsdato: 24.06.2025

Eiendomskart for eiendom 4215 - 82/8//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 913,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6443244,29	**Øst**	454720,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6443265,85	454714,72	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	30,31	
2	6443254,19	454691,46	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,02	
3	6443224,12	454710,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,61	
4	6443211,2	454743,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	35,50	
5	6443210,33	454745,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,40	
6	6443211,32	454763,99	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	18,28	
7	6443242,95	454757,77	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	32,24	
8	6443257,86	454753,28	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,57	
9	6443270,72	454746,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,73	
10	6443275,39	454743,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	5,35	

Skottevigveien 341

SKOLER

Høvåg skole (1-10 kl.) 227 elever, 13 klasser	6 min 4.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	21 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	27 min

SPORT

Hæstadsletta idrettsplass	5 min
Høvåghallen - Idrettshall	6 min
Fresh Fitness Rona	20 min
Randesund fysio og Tr.senter	23 min

VARER/TJENESTER

Rona Senter	20 min
Sørlandssenteret	26 min
Apotek 1 Rona	20 min
Apotek 1 Dvergsnes	23 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	26 min
Lillesand Vinmonopol	28 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skottevik camping Linje 138	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min 23.3 km
Kristiansand Kjevik	32 min

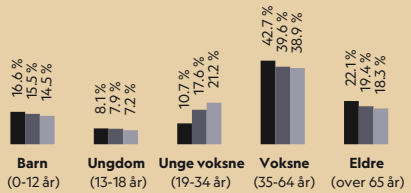
BARNEHAGER

Framsyn barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 7.1 km
Tripp-Trapp-Tresko (1-5 år) 20 barn	11 min 7.7 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	18 min 15.1 km

DAGLIGVARE

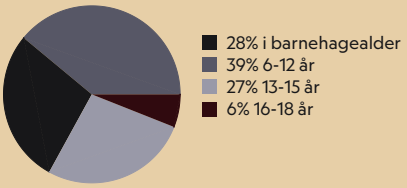
Matkroken Indre Årsnes	7 min
Meny Rona	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ribe-ulvøysun	273	131
Kommune: Lillesand	11 279	5 066
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Matkroken Indre Årsnes	7 min
Meny Rona	20 min

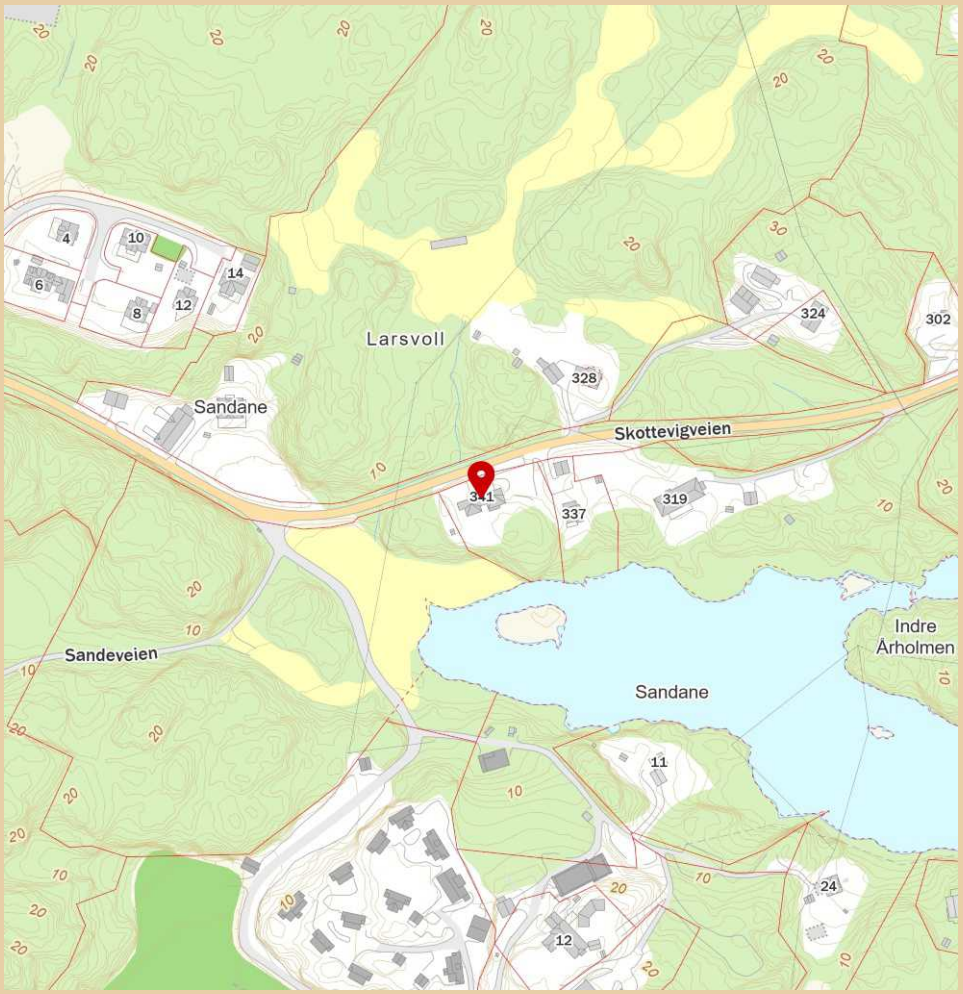
SIVILSTAND

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet



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 2025

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.