PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BUHEILIA 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Eiendomsart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Buheilia 26, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 583

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20127-1868 **Referansenummer:** QK1894

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Stian Brådland

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Tomannsbolig med utleiedel. - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein av type enkelkrum med gavlstein.Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggene har murkonstruksjon av lecablokker i hovedetasjen og vanlig reisverk på loftet med liggende bordkledning av type dobbelfals.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
Ferdigproduserte takstoler med rupanel som undertak. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet innvendig. Knekott på sidene er isolert helt ned å er som varme kott å regne.
Kaldtloftet og knekott på sidene ble vurdert.
Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og noen med fast karm i stue.
Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.
Teak hovedytterdør til hoveddelen, nyere balkongdør med middels høy brystning, ny garasjeport, nyere ytterdør av pvc til grillbu, to ytterdører med glass til utleiedel og garasje.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører og port.
Større terrasse og veranda med en grillbu som er fliselagt. Støpt platting som er fliselagt ved inngang til utleiedelen.
Mindre trapp med repos som er overbygget ved inngangsparti til hoveddelen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis og parkett.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malt tapet og noe malte pusset overflter med struktur.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Støpt betongdekke i mellom under og hovedetasjen. Trebjelkelag (undergurt takstoler) med plattformgulv i mellom hoved og loftetasje. Er ikke fortatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ble målt noen mindre høydeforskjeller igjennom hele stue på 5 til 6 mm
Alle gulv i hovedetasjen er fliselagt på et betongdekke.
Det er foretatt radonmåling etter at utleiedelen ble innredet i 2013 med en verdi på bq i følge tidligere eier. Det ble da etablert ytterligere luftventilering.
Ildsted i stue med pipe av stålrøyr som er ført over tak og er synelig på kaldtloftet.
Er noen utforede vegger under terreng. Synlig pusset vegger i garasjedelen. Ingen unormale utslag på fuktighetindikator ved søk direkte på mur.
Fuktmåling og vurderinger er foretatt ved en inspeksjonsluke i bod/verksted, uten å påvise unormale forhold.
Boligen har lakkert tretrapp med åpne opptrinn til loftet.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne.
Innerdører av type fyllingsdører med tre spegler, som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasjen:
Overflater i fra byggeåret.
Fliser på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har søyleservant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Alle vegger av pusset lecablokker)
Det ble foretatt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner, uten å få noen unormale utslag på denne.

Bad/vaskerom på loftet:
Overflater i fra byggeåret.
Fliser på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Fuktmåling og vurderinger er foretatt ved en åpen vegg på knekott, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom utleiedelen:
Overflater i fra byggeåret.
Fliser på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er to sluker i rommet.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Utfored vegg i mot grunnmur og mur vegger av leca i mot selve leiligheten)
Det ble foretatt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner uten å få noen unormale utslag på denne.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddelen:
Gulvfliser,malt slett himling med spotter, malt tapet på vegger og fliser mellom benk og overskap.
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utleiedelen:
Gulvfliser, malt slett himling, malt tapet på vegger og våtromsplater mellom benk og overskap.
Innredning med slette fronter.
Utleiedelen:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap. Felles fordelerskap for hoved og utleiedelen.
En åpen kobling av rør i rør system på knekott på loftet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumper i stue hoveddelen. Skal være 1 år

Beskrivelse av eiendommen

gammel i følge eier.
To varmtvannstanker er på ca 200 liter og er plassert på bad/vaskerom til utleiedelen.
Sikringsskapene er plassert i gang utleiedel og ved trapp til loftet i hoveddelen. Skapene har merkede kurser. Større deler av anlegget ble oppgradert/fornyet i 2013 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring inntil grunnmur av type platon med en klemlist på toppen.
Grunnmur er blitt murt opp av lecablokker og pusset. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Maskinstablet forstøtningsmurer av naturstein.
Oppfylt tomt bak og foran boligen. Bratt utspringet skrent bak boligen som er blitt sikret med nett.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL).
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

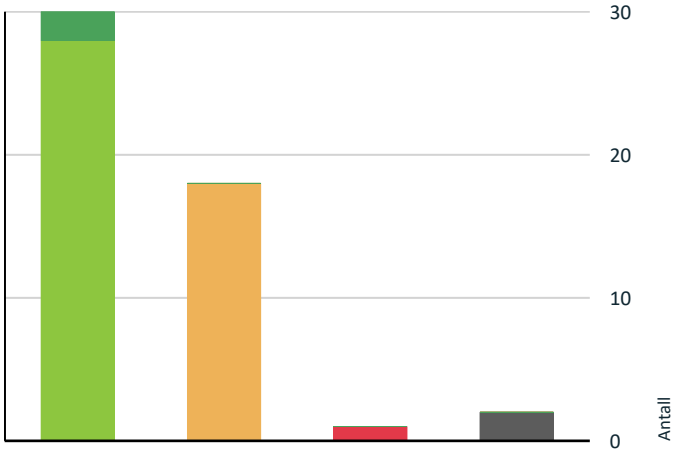
Tomannsbolig med utleiedel.

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

Hovedetasjen: Soverom og gang er en del av stue. Utvendig bod er hovedinngang og bad er minsket noe.
Loft: Bod og toalettrom er nå et bad/vaskerom.
Underetasjen:Bod/verksted i garasje tilhører kun hoveddelen.

Sammendrag av boligens tilstand

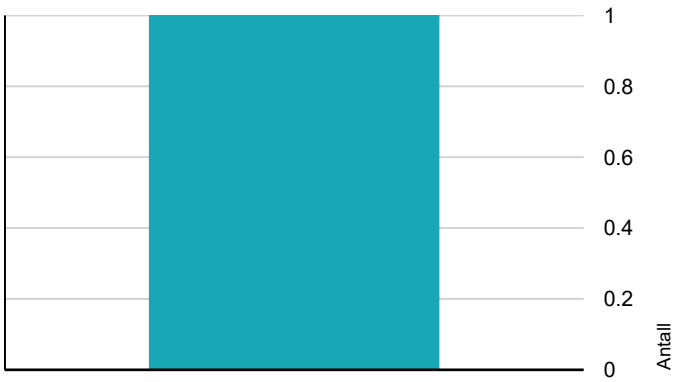
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig med utleiedel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hoved > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje (utleiedelen) > Bad/vaskerom > 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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedelen) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedelen) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedelen) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
2003

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Ombygging til utleiedel i underetasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein av type enkelkrum med gavlstein.Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Har grodd en del mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelstningen på selve taksteinen.



Deler av taktekkingen.



Grodd noe mose enkelte steder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

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

Konsekvens/tiltak

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



Deler av takrenner.



Taknedløp bør dreneres bort i fra grunnmur

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lecablokker i hovedetasjen og vanlig reisverk på loftet med liggende bordkledning av type dobbelfals.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Del av murfasade.



Deler av kledning med tilhørende belistninger

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ferdigproduserte takstoler med rupanel som undertak. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet innvendig. Knekott på sidene er isolert helt ned å er som varme kott å regne.
Kaldtloftet og knekott på sidene ble vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Innvendige luftespalter av papp for lufting av skråtak er blitt klemt i sammen på midten av isolasjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter bør åpnes opp på midten i mellom hver takstol med en lekte på høykant eller lignende. Dette vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig.



Deler av takkonstruksjonen.



Luftespalter ved skråtak er klemt i sammen.



Ene knekott.



Gode luftespalter i gesimser

TG 1 Vinduer

Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og noen med fast karm i stue.
Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Teak hovedytterdør til hoveddelen, nyere balkongdør med middels høy brystning, ny garasjeport, nyere ytterdør av pvc til grillbu, to ytterdører med glass til utleiedel og garasje.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører og port.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse og veranda med en grillbu som er fliselagt. Støpt platting som er fliselagt ved inngang til utleiedelen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Deler av terrasse



Terrasse med grillbu.



Platting ved inngangsparti utleiedel.

TG 1 Utvendige trapper

Mindre trapp med repos som er overbygget ved inngangsparti til hoveddelen.



Trapp med platting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis og parkett.
Himling: Malte slette.
Vegger: Malt tapet og noe malte pusset overflter med struktur.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke i mellom under og hovedetasjen. Trebjelkelag (undergurt takstoler) med plattformgulv i mellom hoved og loftetasje. Er ikke fortatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ble målt noen mindre høydeforskjeller igjennom hele stue på 5 til 6 mm

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Alle gulv i hovedetasjen er fliselagt på et betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe større åpninger i mellom gulvlister og fliser i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Senking av gulvlister bør vurderes.



Stor glipe mellom flis og gulvlist

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling etter at utleiedelen ble innredet i 2013 med en verdi på bq i følge tidligere eier. Det ble da etablert ytterligere luftventilering.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler at det blir foretatt ny måling.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted i stue med pipe av stålrøyr som er ført over tak og er synelig på kaldtloftet.



Ildsted i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under terreng. Synlig pusset vegger i garasjedelen. Ingen unormale utslag på fuktighetindikator ved søk direkte på mur. Fuktmåling og vurderinger er foretatt ved en inspeksjonsluke i bod/verksted, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i utfored vegg i bod/verksted.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne opptrinn til loftet.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne.



Deler av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type fyllingsdører med tre spegler, som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og en malt slett himling.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Er en høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Må lages til en åpning i oppkant rundt dusjhjørne eller og installere et tett dusjkabinett, som anbefales ut i fra alder på membran.

Tilstandsrapport



Høy tett oppkant i rundt dusjhjørne

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Sluk i dusjhjørne

HOVED > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.



Søyleservant

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Vifte i himling.

HOVED > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Alle vegger av pusset lecablokker)
Det ble foretatt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner, uten å få noen unormale utslag på denne.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Murvegger i rundt hele badet.

LOFT > BAD/VASKEROM

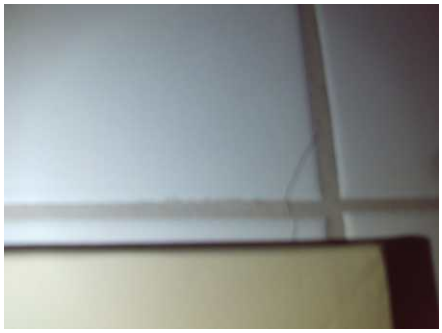
TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved vegghengt toalett og en mindre sprekk over dør.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Mindre sprekk over dør



Sprekk ved vegghengt toalett.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kan samle seg noe vann i hjørne ved innredning ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under badekar.

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

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

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



Sluk under badekar.

LOFT > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vegghengt toalett er ikke kasset inne med en tett kasse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefaler at en wather stopp blir installert på knekott.



Innredning



Åpen løsning på knekott bak vegghengt toalett

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Fuktstyrt vifte i himling

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling og vurderinger er foretatt ved en åpen vegg på knekott, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i åpen vegg på knekott

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og en malt slett himling.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Lite/ingen fall rundt og i mot sluk ved innredning. (Dusjhjørne ok)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Kan ikke se at mansjett/membran er blitt klemt i slukene.

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



Sluk ved innredningen.



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

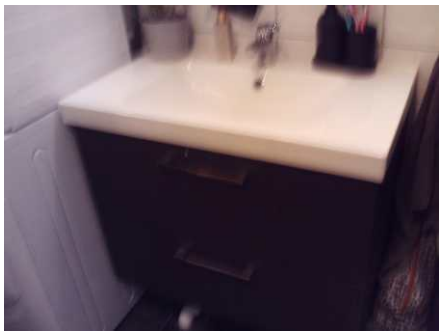
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.



Vifte i vegg.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Utfored vegg i mot grunnmur og mur vegger av leca i mot selve leiligheten)
Det ble foretatt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner uten å få noen unormale utslag på denne.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hoveddelen:
Gulvfliser,malt slett himling med spotter, malt tapet på vegger og fliser mellom benk og overskap.
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Hoveddelen:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Utleiedelen:
Gulvfliser, malt slett himling, malt tapet på vegger og våtromsplater mellom benk og overskap.
Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

UNDERETASJE (UTLEIEDELEN) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Utleiedelen:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap. Felles fordelerskap for hoved og utleiedelen.

Tilstandsrapport



Fordelerskap på bad/vaskerom utleiedelen.



Mindre fordelerskap i bod/verksted.



Innvbendig stoppekran med vannmåler på bad/vaskerom utleiedelen,

TG 2 Vannledninger - 2

En åpen kobling av rør i rør system på knekott på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En åpen kobling på knekott på loftet. Vil ikke fungere som et rør i rør system ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bør utbedres for at skal fungere som et rør i rør system.



Knekott bak badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stue hoveddelen. Skal være 1 år gammel i følge eier.



Varmepumpe i stue hoveddelen.

TG 1 Varmtvannstank

To varmtvannstanker er på ca 200 liter og er plassert på bad/vaskerom til utleiedelen.



To beredere på bad/vaskerom i utleiedelen

TG 2 Elektrisk anlegg

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

NITO

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.

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.

Sikringsskapene er plassert i gang utleiedel og ved trapp til loftet i hoveddelen. Skapene har merkede kurser. Større deler av anlegget ble oppgradert/fornyet i 2013 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.
   Byggeåret 2003.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   I samband med utleiedel i 2013.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet i hoveddelen



Sikringsskap i bod/verksted i garasje.



Sikringsskapet i utleiedelen.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedel.

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





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring inntil grunnmur av type platon med en klemlist på toppen.



Synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er blitt murt opp av lecablokker og pusset. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

TG 3 Forstøtningsmurer

Maskinstablet forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Gjelder mur på vei som fører bak boligen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Maskinstablet mur.

TG 0 Terrengforhold

Oppfylt tomt bak og foran boligen. Bratt utspringet skrent bak boligen som er blitt sikret med nett.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

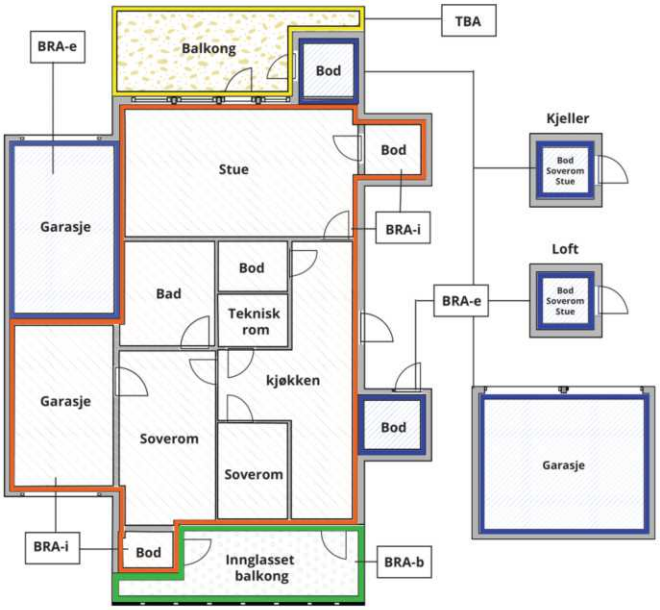
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig med utleiedel.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved	70			70	50		70
Loft	48			48		3	51
Underetasje (hoveddelen)		36		36			36
Underetasje (utleiedelen)	64			64			64
SUM	**182**	**36**			**50**	**3**	**221**
SUM BRA	**218**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad		
Loft	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje (hoveddelen)		Garasje, Bod/verksted	
Underetasje (utleiedelen)	Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Innvendig bod		

Kommentar

Knekott på loftet er ikke tatt med i areal med lav himlinshøyde. (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen: Soverom og gang er en del av stue. Utvendig bod er hovedinngang og bad er minsket noe.
Loft: Bod og toalettrom er nå et bad/vaskerom.
Underetasjen:Bod/verksted i garasje tilhører kun hoveddelen.

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: Opplegg for vaskemaskin og ny varmepumpe.

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)
Tomannsbolig med utleiedel.	178	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Stian Brådland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	428	583		0	675.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buheilia 26

Hjemmelshaver
Brådland Stian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 615 000	2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	10.05.2002		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.02.2024	Utført av undertegnende	Gjennomgått	28	Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.2012	Bruksendring til utleiedel.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

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.

•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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250419

Selger 1 navn
Stian Brådland

Gateadresse
Buheilia 26

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.: 8893775

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: 131250419

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i kjeller/første etasje i boligen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel er godkjent av kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250419

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 131250419

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: 131250419

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
stian Brådland	34cb9faa0b06d59567b5 0be06decd1105b087431	04.08.2025 15:16:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250419

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

Oversiktskart

Adresse: **Buheilia 26, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/583/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 676 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 30.01.2024



Matrikkelkart

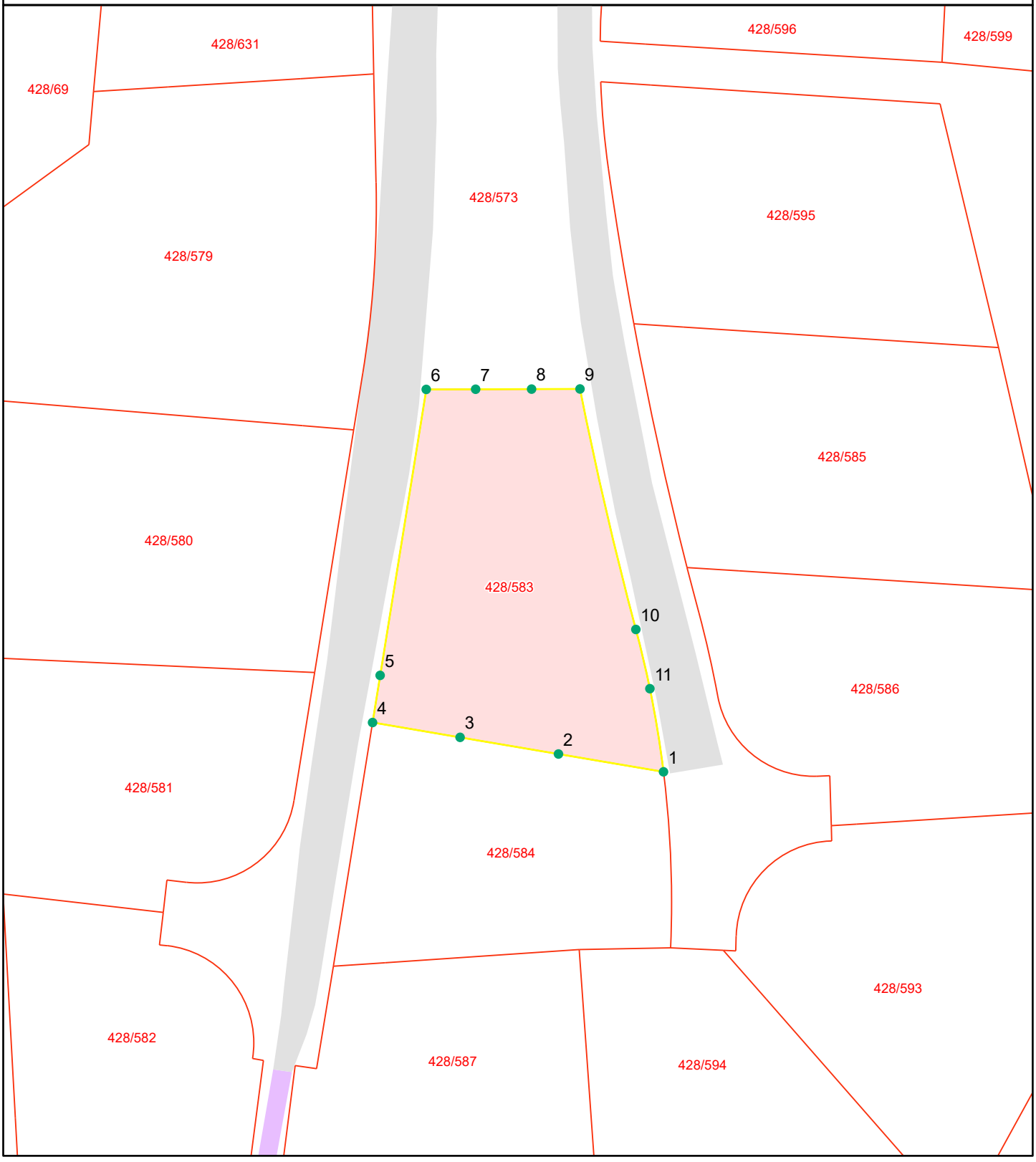
Adresse: **Buheilia 26, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/428/583/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 676 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 30.01.2024

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: 676 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6461412.84	75424.36	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	10	9.83	0
2	6461414.48	75414.67	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	9.21	0
3	6461416.02	75405.59	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	8.19	0
4	6461417.38	75397.51	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	10	4.4	0
5	6461421.73	75398.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	26.68	0
6	6461448.07	75402.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.56	0
7	6461448.09	75407.03	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.16	0
8	6461448.1	75412.19	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	4.47	0
9	6461448.11	75416.66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	22.75	353.592
10	6461425.96	75421.81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	5.61	97.199
11	6461420.5	75423.11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	7.76	97.169

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Buheilia 26

Dato: 30.01.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



19871008
Del av gnr.28, bnr.69 (76)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PRIVAT REGULERINGS-PLAN FOR BUHEIA DEL AV GNR. 28 BNR. 69 - EIK I SØGNE KOMMUNE, PLAN SIST DATERT: 26.05.1987.
: 11.08.1987.

§ 1. PLANOMRÅDET.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER : BOLIGER.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de vist byggegrenser og i avstand fra nabogrense som angitt i bygningsloven, hvis ikke planen angir annen plassering.

§ 3.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Hus tillates oppført i 1 etasje øst for veien og 1½ etasje vest for veien. Hvos terrenget ligger tilrette kan det oppføres sokkeletasje. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak. U-netto settes til 0,4 .
Spesielt hus på østsiden av veien skal plasseres lavest mulig i terrenget.
Før utbygging skal høydeplassering til alle hus i området godkjennes av bygningsavdelingen.

§ 4.

For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever 1 biloppstillingsplass i tillegg.
Garasje skal plasseres inntil 2 m fra veigrunn (skulder) parallellt med vei og inntil 5 m fra veigrunn (skulder) vinkelrett på vei. Garasje skal anmeldes sammen med bolig.
Hvor garasje ikke kan innpasses på egen grunn, skal garasje oppføres i fellesanlegg.

§ 5. FRIOMRÅDE.

I området skal ikke tillates oppført bebyggelse.

§ 6. TRAFIKKOMRÅDE.

De 3 vestlige boliger på planen skal ha adkomst via gangvei.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDE.

I landbruksområdet tillates ikke oppført andre bygninger enn de som har tilknytning til tradisjonelt landbruk.

§ 8. ANDRE BESTEMMELSER.

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

§ 9. FELLESBESTEMMELSER.

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

§ 10.

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

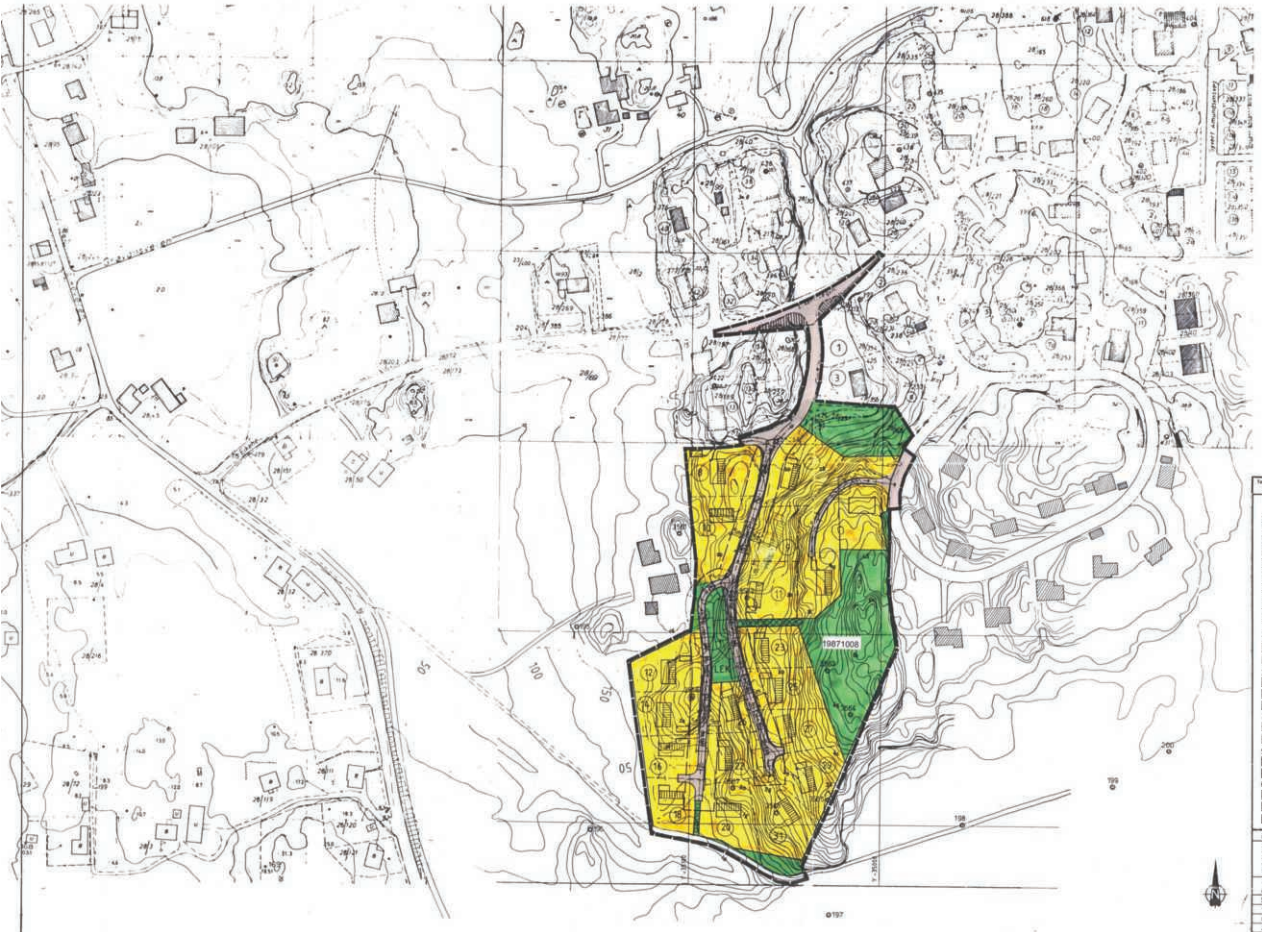
§ 11.

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

Rettet: 12.08.86.
Rettet av bygningsrådet 26.05.87
- " - 11.08.87.

Vedtatt (egengodkjent) av Søgne kommuestyre den 8.10.87, sak K-66/87

Bj. Nesheim
ordfører



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - HYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - VEIAREAL
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
   - FRISIKTSONE
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - RAS, FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASS
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES PARKERINGSPLASS
   - FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPMÅLES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRÅDE AV PLANLAGTE BYGG
- OMRÅDE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

0 10 50 m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Kartblad

DEL AV G.NR. 26 B.NR. 69

SØGNE KOMMUNE FOR JACK HERLØVSEN Kartmålestokk

REVISJONER: 1pm1 11		11.09.95	JPP
ADVARST OG BYGGELINJER REVIDERT I FLG. SAKM		29.05.95	FB
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
EVT. INNTIL OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV			
PLANEN UTARBEIDET AV	12.10.95		
ARK. JAN LANDSVERK 11.04.86	07.09.95		
SIST REVIDERT 05.12.89	24.08.95		
REVIDERT AV MULTICONSULT AS	15.08.95 25.04.95	SAK NR. 39468	TEGN. NR. 01	SAKSBEH. FB

TEGNFORKLARING:

BL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER U
- FORRETNINGER. KONTOR M.V
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

7. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGT BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- GANN

MÅLESTOKK NORDPIL

10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR: BUHEIA

DEL AV G.NR.28 B.NR.69
SØGNE KOMMUNE FOR JACK HERLOVSEN

JL
JAN LANDSVERK
ARKITEKT M.N.A.L
DATO: 11.04.86

REVISJONER	DATO	SIGN
	19.06.86	11.08.87
	13.08.86	
	12.08.86	
	26.05.87	

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET 26/5-87 og 11/8-87

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN 13.06-10.07.87

GODKJENT AV ~~BYSTYRET~~ / .93
Kommunestyret 8/10-87

STEMPEL GRDFØRER

SAKSBEHAND

Buheilia 26

Nabolaget Eik/Amfenes - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	5 min 2.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	19 min 1.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	8 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikeveien/Moneveien Linje 585T	6 min 0.5 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.3 km
Kristiansand Kjevik	33 min

BARNEHAGER

Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	17 min 1.5 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	19 min 1.7 km
Espira Vedderheia barnehage (0-5 å... 111 barn	7 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lunde	11 min
Rema 1000 Søgne	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	11 min
Apotek 1 Søgne	21 min
Søgne Vinmonopol	6 min

SPORT

Fåmyråsen	3 min
Røseveien balløkke	9 min
Fresh Fitness Søgne	19 min
Family Sports Club Søgne	20 min

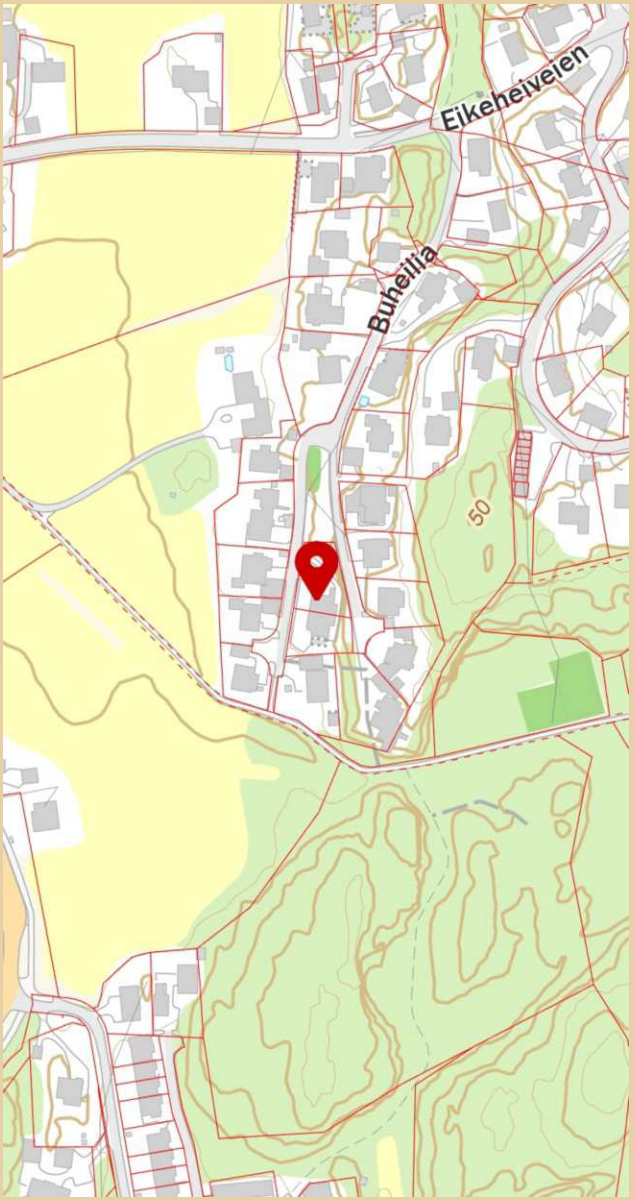
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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.
